

UNIVERSITE DE PARIS — FACULTE DE DROIT

LE CRÉDIT FONCIER RURAL EN ROUMANIE

(UNE GRANDE INSTITUTION
DE CRÉDIT)

Thèse pour le doctorat en droit

Présentée et soutenue le 9 décembre 1937

PAR

CONSTANTIN BRATIANO



JURY	{	Président : M. NOGARO	{	M. Roger PICARD
		Suffragants : M. PERROUX		

LIBRAIRIE TECHNIQUE ET ECONOMIQUE
3, RUE SOUFFLOT, PARIS (5°)

1937

**LE CRÉDIT FONCIER RURAL
DE ROUMANIE**

UNIVERSITE DE PARIS — FACULTE DE DROIT

LE CRÉDIT FONCIER RURAL EN ROUMANIE

(UNE GRANDE INSTITUTION
DE CRÉDIT)

Thèse pour le doctorat en droit

Présentée et soutenue le 9 décembre 1937

PAR

CONSTANTIN BRATIANO



JURY	{	Président : M. NOGARO	{	M. Roger PICARD
		Suffragants :		M. PERROUX

LIBRAIRIE TECHNIQUE ET ECONOMIQUE
3, RUE SOUFFLOT, PARIS (5°)

1937

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.



INTRODUCTION.

Je vais essayer dans cette première partie de mon ouvrage d'envisager la situation politique et économique de la Roumanie au XIX^e siècle, pour expliquer les nécessités qui ont imposé la formation d'une grande institution de crédit, dont l'étude constitue la partie principale de mon ouvrage.

Jusqu'en 1866 la Roumanie était un pays essentiellement agricole.

La fertilité naturelle de notre sol et son climat propice avaient dirigé l'activité économique du pays vers l'agriculture et l'élevage du bétail. Vu sa position géographique, avec la Mer Noire et le Danube comme voies naturelles de communication, la Roumanie aurait dû être l'un des centres de la civilisation européenne, si le régime politique auquel elle était soumise n'avait empêché son développement. Avant le traité d'Adrianople de 1829 il n'existait pas de liberté du commerce dans les principautés à cause des restrictions de la liberté de navigation sur le Danube et dans les détroits. En outre notre territoire était le théâtre des guerres russo-turques.

Après les guerres de 1806-1812 et 1828-1829, les deux principautés roumaines, qui avaient servi à l'approvisionnement par réquisition, et même par confiscation des produits agricoles nécessaires aux belligérants, se trouvaient, non seulement ruinées, mais en partie dépeuplées. La peste, qui avait suivi la guerre de 1812, et ravagé la Moldavie, éclate de nouveau, en 1829, avec plus de rage encore, à Iassy et à Bucarest, les deux capitales, dans 13 petites villes et dans 300 villages.

La liberté de navigation sur le Danube et la liberté du commerce extérieur nous ont été rendues par la paix d'Adrianople de 1829.

Jusqu'alors, en dehors des réquisitions russes et turques en cas de guerre, la Turquie nous avait imposé un droit de préférence pour l'achat de nos produits agricoles.

Les villes de la rive droite du Danube, Braïla et Giurgiu, deviennent nos principaux ports pour l'écoulement des céréales en Occident. Pour la Moldavie, le port de Galatzi est organisé 1834. L'organisation des voies de transport par eau est d'autant plus importante que le transport terrestre, pour l'exportation, est fort réduit à cause du manque de chemins de fer et de routes praticables pour les gros transports.

La population du pays, d'après le recensement de 1831, était de 2.871.162 âmes. Les terres appartenaient, en ce qui concerne la propriété, aux boyards,

aux monastères, à l'état et aux « mosneni », sorte de copropriétaires. Elles étaient cultivées par les métayers (clacasi) et leurs familles, qui prélevaient un pourcentage sur la récolte.

Des réformes agraires eurent lieu pendant l'occupation des principautés par les Russes (de 1828 à 1833).

Des assemblées extraordinaires réunies à Iassy et Bucarest votent les « règlements organiques ». Ces règlements comprennent aussi des dispositions agricoles, qui modifient les rapports entre propriétaires et « clacasi », créent des magasins de réserve et des écoles d'enseignement public et agricole.

Un impôt de capitation de 11 lei 11 bani est fixé par tête de famille, à la place des impôts arbitraires qui ruinaient la population. Des magasins de réserves sont organisés pour assurer l'alimentation de la population pendant les années de famine (dues à la sécheresse, aux invasions de sauterelles et aux guerres).

La partie la plus importante du Règlement organique, au point de vue social et agricole, concerne les droits et devoirs des propriétaires et « clacasi » (qui cultivent leurs terres). Les propriétaires sont obligés de donner à chaque paysan de 1160 à 1711 m.c. pour construire une maison et un jardin, 1 1/2 ha pour le labourage et 3.000 m.c. par tête de bétail (pour maximum 5 bêtes). En échange, le cultivateur est obligé

de donner au propriétaire 10 % des céréales, 20 % du foin et 5 % du vin qu'il a produits. En outre, il doit travailler pour le propriétaire avec son bétail 12 jours par an, un jour pour le labourage et faire un transport de 6 heures.

Toutes ces dispositions équitablement appliquées auraient amélioré la condition des cultivateurs, (considérés jusqu'alors comme serfs). Mais l'Etat, les monastères et même les boyards, qui possédaient de grandes propriétés, les louaient à des étrangers, qui les exploitaient abusivement.

L'agriculture reposait entièrement sur la fertilité du sol, car les instruments de travail étaient rudimentaires, et les machines agricoles manquaient totalement. L'ensemencement, la moisson, se faisaient à la main, et le dépiquage avec des chevaux. Une grande partie du sol servait aux pâturages, vu l'insuffisance de production.

De nouveaux règlements rendent la situation des cultivateurs plus pénible encore et aggravent leurs rapports avec les propriétaires.

Pour la première fois, en 1856-57, après la Convention de Paris, apparaît l'idée d'accorder des terres aux paysans en pleine propriété. On organise des assemblées (« divans ») ad hoc, où les paysans siègent à côté des nobles, pour exposer leurs doléances et leurs aspirations.

En janvier 1859 les deux principautés s'unissent

sous le règne d'un seul prince (« domn ») et forment l'Etat roumain. Des écoles d'enseignement agricole sont instituées en 1853, et, en 1861, des commissions agricoles sont créées dans chaque département, pour secondar l'administration, par des propositions favorables au progrès agricole.

Le gouvernement Kogalniceanu dépose un projet d'étatisation des biens ecclésiastiques, qui est voté à l'unanimité par l'Assemblée. Encouragé par ce succès, il présente l'année suivante un projet d'émancipation de la classe paysanne. L'assemblée, qui fait de l'opposition, est dissoute. Le projet est promulgué le 14 août 1864. Les paysans reçoivent, en vertu de la loi, 1/3 des terres qu'ils occupaient, en pleine propriété. Les boyards, qui restent propriétaires du reste, reçoivent une indemnité en titres émis par l'Etat, et remboursable par tirage au sort, à mesure du paiement de l'amortissement et de l'intérêt par les paysans.

Pour la répartition des terres, les paysans étaient classés en trois catégories, selon le nombre de bétail de labour.

Le nombre total des paysans devenus propriétaires s'éleva à 467.840, l'étendue des terres distribuées fut de 1.766.258,25 ha.

Une disposition de la loi portait que ceux qui n'avaient pas reçu de terres en recevraient du domaine de l'Etat. Ce n'est qu'en 1876, donc 12 ans après,

que cette disposition a commencé à être appliquée.

L'application de cette loi a été faite par une administration peu consciencieuse. Les boyards se réservaient la meilleure partie de leurs propriétés, et souvent bien plus de $2/3$. Les paysans ont reçu leurs terres en bloc et la répartition a été faite hâtivement, sans experts ni organes de contrôle. La nouvelle propriété ne fut inscrite nulle part, ce qui donna lieu à d'interminables procès. Les sommes à payer étaient trop grandes, par rapport aux ressources des paysans, à peine émancipés. L'amortissement était de 10 % pendant 15 ans, et, augmenté de l'impôt, atteignait 32 % du revenu de la famille.

En 1874, l'Etat est obligé de prendre le restant de la dette à son compte.

De violentes critiques ont été invoquées contre la loi de 1864 qui n'a pas réussi à former une classe paysanne forte. La petite propriété ne jouissait d'aucune sorte de crédit, car toute cession ou hypothèque était interdite par la loi. Après la guerre de 1877 une nouvelle loi distribua aux anciens combattants et aux nouveaux mariés des terres appartenant aux monastères qui furent expropriées par l'Etat.

Jusqu'à cette époque, le bétail constituait un des principaux éléments du commerce extérieur. Une guerre douanière eut lieu entre la Roumanie et l'Autriche-Hongrie, qui imposait des mesures restrictives

à l'importation du bétail roumain, lequel faisait concurrence au bétail hongrois.

De 1865 à 1870 la Roumanie exportait annuellement 50 à 60 milles bœufs, 170.000 porcs, etc. Vers 1880, quand les frontières austro-hongroises furent presque entièrement fermées, l'exportation pour le gros bétail atteignit à peine 2.000 bêtes par an. Cette source de revenu étant supprimée les terres affectées au paturage commencèrent à être cultivées.

L'étendue des terres cultivées, dans les deux principautés, était de 2.288.971 ha en 1905, et, de nos jours, elle est de plus de 12.000.000 ha., c'est-à-dire 45 % de la surface de la grande Roumanie, qui est de 29.496.700 ha., dont 12.660.770 ha de terrains arables, 3.980.559 ha de fourrages, 553.328 ha d'arbres fruitiers et vignes, 7.224.071 ha de forêts et 5.077.966 ha consacrés aux constructions, chemins, eaux, mines et terrains improductifs.

La Roumanie a créé, en 1883, un tarif douanier protecteur pour ses artisans, et une loi d'encouragement pour l'industrie encore à l'état rudimentaire.

En effet, la statistique du commerce extérieur de cette époque prouve que la plus grande partie de besoins d'articles industriels étaient satisfaits par des produits fabriqués à l'étranger. Les branches principales d'industrie comprenaient : les moulins, les scieries, les distilleries (d'eau de vie) et quelques fabriques de draps.

Le nombre d'établissements devait être assez restreint ; car, parmi les grandes entreprises industrielles actuelles, on n'en trouve que 39 fonctionnant en 1866.

Quant aux métiers, quoique nombreux, nous savons que la petite et moyenne industrie passait par une période critique, car les artisans luttaien^t péniblement contre la concurrence des articles industriels austro-hongrois, soumis à des droits de douane minimes.

Avant de parler de la loi qui a fondé les instituts de Crédit foncier en Roumanie, il convient de définir ce qu'on appelle un crédit foncier, pourquoi et comment des établissements de ce genre ont été créés dans d'autres pays d'Europe, et quels sont les principes qui sont à la base de leur organisation.

Définition des crédits fonciers

Il existe deux grandes catégories de crédit, le crédit personnel et le crédit réel. Le crédit personnel est basé sur la confiance dont jouit l'emprunteur. Il ne peut donc jouer que si la personne, ou la société qui accorde l'emprunt, connaît parfaitement la situation et la conscience de son débiteur. Par sa nature même, ce crédit est donc limité. Le crédit réel est celui qui est garanti par un bien. Il s'agit donc de contrôler seulement la valeur du bien et les charges dont il est déjà affecté. Cette modalité du crédit est plus sûre et par conséquent plus employée.

Le crédit réel est mobilier si l'objet offert en garantie est un meuble, immobilier ou foncier si le bien est un immeuble.

Le crédit foncier, à son tour, peut être urbain ou rural.

Le crédit foncier est urbain lorsque le prêt est garanti par un immeuble rattaché à une commune urbaine et rural si le prêt est garanti par un immeuble rattaché à une commune rurale.

Au point de vu de la durée, le prêt peut être à long ou à court terme.

Pourquoi les crédits fonciers ont été créés

Le crédit hypothécaire, tel qu'il existait depuis les temps les plus anciens, ne répondaient pas à l'intérêt général de la production, pour plusieurs raisons : 1) Les prêts hypothécaires ne se faisaient pas à long terme, les débiteurs ne pouvant reporter l'amortissement du capital sur leurs revenus annuels. 2) Dans la majorité des cas, l'acte d'hypothèque s'établissait uniquement dans l'intérêt du prêteur. Le débiteur ne pouvait en général payer avec son revenu que l'intérêt de la dette, et, à l'échéance, il devait, en conséquence, se procurer le capital de la dette par un autre moyen (vente ou 2^{me} emprunt).

La situation du créancier n'était pas non plus très brillante ; car, après avoir cherché un débiteur solvable, et contrôlé ses titres de propriété, il devait surveiller l'immeuble pendant toute la durée du prêt pour qu'il ne se produise pas de détériorations telles que l'immeuble ne puisse plus garantir le paiement du capital et des intérêts de la dette.

Toutes ces difficultés ont fait naître l'idée d'organiser des crédits fonciers. Ceux-ci interviennent entre le créancier et le débiteur, dans le but de sauvegarder les intérêts des deux.

En surveillant les garanties des prêts contre un pourcentage fort réduit, les créanciers sont sûrs d'être remboursés.

Les crédits fonciers offrent aux propriétaires les capitaux dont ils ont besoin avec un intérêt normal de telle sorte que l'amortissement et le paiement des intérêts peuvent se faire en annuités à long terme ou par anticipation. Ces avantages profitent aussi aux capitalistes ; car ils ont la possibilité de faire un placement sûr, à long terme, moyennant un intérêt raisonnable, ou bien transmettre leur créance à un tiers.

Historique des crédits fonciers

Les crédits fonciers existent depuis le 18^{me} siècle. La Prusse est le premier pays qui se soit occupé de cette institution. Sa création est due aux besoins des agriculteurs de Silésie, après la guerre de 7 ans. Quoique le roi Frédéric II fût vainqueur, ses états étaient complètement ruinés. La durée de la guerre avait arrêté toute activité économique. Le commerce et l'industrie avaient été anéantis et la population agricole manquait de moyens pour la culture des terres. Le prix des produits agricoles était très bas, et les capitaux nécessaires pour rendre à la propriété foncière sa prospérité ne se trouvaient que dans des conditions très onéreuses. Un commerçant de Berlin, Bü-ring, eut l'heureuse inspiration de concevoir la formation d'un institut de crédit, par l'association des propriétaires ruraux en quête d'emprunts. Ses propo-

sitions furent admises, et, en 1769, un institut de Crédit foncier fut fondé.

Tous les nobles propriétaires étaient, d'office, membres de la société, et le roi s'y intéressait personnellement. Des institutions semblables furent créées successivement dans les Marckes, en Poméranie, en Prusse orientale et en Prusse occidentale.

En Prusse furent fondées un grand nombre de sociétés de différents types. Les unes ne faisaient que des opérations de crédit rural, comme : « Die Landschaften », « Die Landeskulturrentenbanken », « Die Provinzial Hülfskassen ».

D'autres firent aussi des opérations de banque, et de Crédit hypothécaire urbain comme : « Die Rentenbank » et les Banques hypothécaires.

La catégorie qui nous intéresse le plus est celle des anciennes « Landschaften », fondées pour venir en aide aux grands propriétaires et les nouvelles « Landschaften », pour les moyens et petits propriétaires.

Le principe fondamental de leurs organisations est le même : ce sont des associations mutuelles de propriétaires fonciers, qui offrent une garantie collective, pour se procurer l'argent nécessaire, dans les conditions les plus avantageuses, par l'émission de titres fonciers.

Une autre catégorie d'institutions de crédit foncier est formée par des associations de capitalistes. Com-

me représentant de cette catégorie, nous avons le Crédit Foncier de France, créé par le décret du 28 février 1852. Ce décret admettait le système allemand d'associations de propriétaires, en même temps que les associations de capitalistes. Malgré ceci, nous ne trouvons en France que des institutions de crédit foncier formées par associations de capitalistes.

La Banque foncière de Paris, fondée en 1852 (capital 25 millions fr.) est la première société de crédit foncier en France.

A la fin de 1852, par le décret de décembre, la Banque Foncière de Paris prend le nom de Crédit Foncier de France, et son privilège s'étend à tous les départements où il n'existait pas encore de crédits fonciers.

En 1860, cette société reçoit quatre nouvelles attributions. Elle est habilitée :

1) A exercer ses opérations en Algérie (jusqu'en 1880 où fut fondé le Crédit agricole algérien).

2) A substituer au Crédit Foncier de France les sous-comptoirs de Paris, relatif aux entreprises de constructions.

3) A faire des prêts aux départements et associations syndicales.

4) A créer une section de Crédit Agricole, subventionnée par l'état.

Toutes les institutions de crédit foncier envisagées ci-dessus, formées par associations de propriétaires

ou de capitalistes, sont des institutions de crédit privé.

Ces deux catégories d'associations ont à leur base des conceptions différentes.

Les sociétés de crédit foncier formées par associations de capitalistes sont des sociétés de capitaux, ayant le privilège d'émettre des titres fonciers, basés sur des prêts hypothécaires.

Comme pour toute autre banque capitaliste, leur but est de réaliser des bénéfices. La direction de ces institutions est entre les mains des représentants du capital associé. Quelque bienveillance qu'ils montrent à l'égard des emprunteurs, leur préoccupation sera toujours de réaliser des gains.

Les titres émis ne jouissent pas de la garantie solidaire des propriétés hypothéquées par cette institution.

Les sociétés de crédit foncier formées par associations de propriétaires ruraux n'ont pas de capitaux. Ceux qui s'associent sont les propriétaires en quête de capitaux.

Les associés sont débiteurs de la société pour les sommes empruntées en titres fonciers et en même temps bénéficiaires des excédents réalisés par la société, soit par les intérêts de retard de paiement, soit par les économies réalisées sur les dépenses d'administration.

Ce sont les représentants des propriétaires qui

conduisent la société et décident des conditions de l'emprunt.

Leur but n'est pas de réaliser des bénéfices mais seulement de trouver des capitaux dans les conditions les plus avantageuses.

Pour les propriétaires qui ont besoin de capitaux, ces sociétés sont donc préférables aux sociétés de capitalistes.

Les titres fonciers émis ont comme garantie une hypothèque de premier rang sur leurs propriétés. Le principe de la garantie mutuelle est à la base de ces associations. L'émission entière de titres en circulation a comme garantie solidaire toutes les propriétés hypothéquées. Les titres fonciers émis par cette sorte de sociétés présentent pour l'acheteur une garantie plus solide que ceux émis par les sociétés de capitalistes.

Les institutions de crédit foncier en Roumanie

Avant la création des instituts de crédit, seule la grande propriété jouissait d'un certain crédit. Nous avons vu que les lois qui ont formé et organisé la petite propriété interdisaient toute cession ou hypothèque. Leurs terres étant hors de commerce, les petits propriétaires ne pouvaient obtenir de crédit réel ; quant au crédit personnel, il n'en était même pas question.

La grande propriété, n'étant pas soumise à de telles restrictions, a pu servir de garantie au crédit nécessaire aux propriétaires, soit pour l'exploitation agricole, soit pour les améliorations foncières ou pour l'achat de terres. Cette propriété était pourtant surchargée de dettes, car les seuls capitaux disponibles étaient détenus par des particuliers, qui profitaient de leur monopole (aucune loi ne limitait le taux de l'intérêt) pour exiger un intérêt qui absorbait souvent, non seulement la totalité du revenu, mais même une partie du fond. Les termes de remboursement du capital étaient courts, ce qui aggravait encore les charges. La nécessité de créer un institut de crédit qui accorde des prêts à long terme et à intérêt réduits devenait de plus en plus forte.

Un premier essai est fait en Moldavie, par une société étrangère de capitalistes, qui fonde, en 1856, une institution de Crédit foncier nommée « Banque de Moldavie ». Un certain nombre de privilèges lui sont accordés par le prince, pour lui permettre de fonctionner. Le terme de remboursement du prêt était de 17 ans. Le remboursement se faisait avec ou sans amortissement, selon le choix du débiteur.

L'annuité était de 10 %, dont 7 % pour l'intérêt et 3 % pour l'amortissement.

Le capital de la Banque de Moldavie, qui s'élevait à 9.987.500 lei, a été entièrement placé en prêts hypo-

thécaires, garantis par les terres des propriétaires moldaves.

La société ne pouvait donc accorder de nouveaux prêts que dans la mesure du remboursement du capital placé. Malgré les privilèges d'exécution sur les biens, en cas de non paiement, les encaissements se faisaient très difficilement, et, finalement, la banque a été forcée de liquider.

La chute de cette institution est due à un défaut de constitution. Le capital dont elle disposait était insuffisant pour satisfaire les besoins de la propriété foncière. Une fois le capital placé, les nouvelles demandes d'emprunt sont restées non satisfaites et la banque dut fermer ses guichets.

En 1870, plusieurs associations étrangères ont fait des propositions pour obtenir le privilège de créer un crédit foncier en Roumanie.

Toutes ces propositions contenaient le même défaut, c'étaient des associations de capitalistes, qui ne poursuivaient que le gain, et auraient abouti à augmenter encore plus les charges des propriétés rurales. La lutte commence entre les partisans du capital étranger, et ceux des associations des propriétaires roumains.

Les hommes d'Etat les plus en vue ont démontré la supériorité du système des associations de propriétaires, et, dans une assemblée tenue dans la salle de l'Athénée de Bucarest le 30 octobre 1872, de nom-

breux propriétaires ont décidé de créer un Crédit Foncier roumain, en souscrivant une somme de 30.000.000 lei, garantie par une hypothèque de premier rang sur leurs propriétés.

Le projet soumis au gouvernement est devenu « la loi pour le Crédit Foncier Roumain ». Les statuts de la société ont été votés en même temps que la loi. La loi et les statuts de la constitution du Crédit Foncier Roumain ont été promulgués par le décret N° 827 du 5/17 avril 1873 et publiés au Journal Officiel N° 78 du 6/18 avril 1873.

Conformément à la loi et les statuts d'avril 1873 se sont constitués, en Roumanie, le 1/13 juin 1873, la première « Société de Crédit Foncier Roumaine de Bucarest », (institut pour la propriété rurale) ; en 1874 le « Crédit Foncier Urbain de Bucarest » et en 1881 le « Crédit Foncier Urbain de Iassy » (instituts pour la propriété urbaine).

La constitution, l'organisation et le fonctionnement du Crédit Foncier Rural de Roumanie

Le Crédit Foncier Rural de Roumanie est institué par la loi d'avril 1873, sur le principe de l'association directe, et de la garantie mutuelle des propriétaires. Le but de cette institution est d'accorder aux propriétaires ruraux des emprunts à long et court termes.

La loi ne limite pas le nombre de ces institutions ; seule l'autorisation du ministère des finances est nécessaire. Pour la première société, un comité comprenant : le ministre des Finances, le président de la Chambre des députés et le plus âgé des vice-présidents du Sénat, a été institué par la loi pour faire appel, par publication, à tous les propriétaires ruraux de Roumanie qui veulent s'associer pour former la première Société de Crédit Foncier Roumain.

Pour la constitution de la société, il fallait un nombre d'inscriptions d'au moins 60 propriétaires fonciers et d'un capital emprunté d'au moins 3.000.000 lei. A l'appel fait par le comité en deux mois, 136 propriétaires se sont inscrits, faisant une demande d'emprunt de près de 6.000.000 lei, garantis par leurs propriétés rurales, dont la valeur, selon le rôle de l'impôt, dépassait 26.000.000 lei. Les conditions requises par la loi une fois accomplies, la première Société de Crédit Foncier Roumain a été déclarée constituée le 13 juin 1873.

La société n'ayant pas de capital, l'Etat lui a ouvert un crédit en compte-courant à la Caisse des Dépôts et Consignations, jusqu'à la concurrence de 1.500.000 lei, à intérêt maximum de 3 % par an.

Cette somme devait servir aux premières dépenses d'installation et créer une réserve, pour le cas de retard des paiements par les emprunteurs. Cette subvention, l'Etat l'accorde seulement aux premières so-

ciétés de Bucarest, Iassy et Craïova. La restitution doit avoir lieu dès que les sociétés ont créé le fond de réserve prévu par la loi. De ces trois sociétés, seule celle de Bucarest a réellement fonctionné.

La première Société de Crédit Foncier Roumain, nommée aussi Crédit Foncier Rural, est une association de débiteurs, ayant pour but :

- 1) De procurer aux propriétaires ruraux les emprunts dont ils ont besoin (garantis par leurs propriétés).

- 2) De leur offrir la possibilité de se libérer de la dette par paiements en annuités.

Pour atteindre ce but, les membres associés offrent en garantie au public capitaliste leurs propriétés, par l'intermédiaire de la société.

L'emprunt à court terme ne répondait pas aux nécessités de l'agriculture, car le revenu du sol se prête mal à l'exigence de payer la dette entière à terme fixe, surtout quand il s'agit de gros emprunts.

Les emprunts à long terme, du Crédit Foncier Rural, sont faits de manière à ce que les annuités correspondent à la rentabilité du sol. Le débiteur paie chaque année les intérêts, une partie du capital et un pourcentage pour les dépenses d'administration.

Pour les prêts accordés à leurs membres, ces institutions ont le droit d'émettre des obligations, nommées titres fonciers, dont la valeur est de 100 lei, 1.000 lei, 5.000 lei et 10.000 lei.

La somme accordée par la société à titre de prêt est payée à l'emprunteur en titres fonciers, évalués à leur valeur nominale. Ces titres sont négociables, et l'emprunteur obtient le numéraire nécessaire, en les vendant à ses risques. Chaque titre représente une partie de l'emprunt pour lequel il a été émis. Les titres fonciers mis en circulation perdent leur individualité ; car ils ne circulent pas sur le marché comme étant garantis par une propriété définie. Aucun rapport juridique ne s'établit entre les acquéreurs des titres et les emprunteurs qui les vendent. Le capitaliste acheteur des titres fonciers devient créancier de la société qui les a émis. Pour la réalisation de ses droits, le créancier a une action directe seulement contre la société. Les titres fonciers donnent droit à un intérêt, payé chaque semestre par la société et au remboursement du capital, qui se fait par tirage au sort. L'intérêt de ces titres est égal à l'intérêt payé par les emprunteurs à la société, car le Crédit Foncier Rural n'a pas pour but de réaliser des bénéfices.

Ces titres sont au porteur ; mais, en cas de transfert, un bordereau est nécessaire pour préserver leur propriétaire contre la perte ou le vol. Seulement dans ces deux cas, la loi admet une opposition au paiement des intérêts et du capital par le dernier détenteur des titres, selon le bordereau. Aucune autre opposition n'est valable.

L'emprunt hypothécaire, par émission de titres

fonciers, est donc dû à la collaboration de trois facteurs :

1) Le propriétaire rural, qui sollicite l'emprunt et offre en garantie une hypothèque sur sa propriété.

2) Le capitaliste, qui achète les titres émis par le Crédit Foncier.

3) L'institution de Crédit Foncier Rural, qui sert d'intermédiaire entre capitalistes et propriétaires.

Ces titres jouissent de la confiance du public capitaliste, à cause de la solidité de leurs garanties.

Les titres fonciers sont garantis par les terres hypothéquées des emprunteurs. Chaque propriété garantit l'émission des titres pour une valeur nominale égale à la dette qui grève la propriété envers la société. Toutes les propriétés hypothéquées à la société garantissent solidairement l'entière émission de titres.

La solidarité qui pèse sur les immeubles hypothéqués ne s'applique pas selon le code civil, car la société ne peut poursuivre une des propriétés pour la totalité de la perte subie du fait de l'un de ses débiteurs. La perte est répartie sur toutes les propriétés dans la proportion de la dette existante sur chacune, à la date où la responsabilité solidaire est appliquée.

Les titres fonciers sont garantis aussi par un fond de réserve, formé par des retenues faites sur chaque emprunt. Une mention, de toutes ces garanties spéciales, est faite sur les titres mêmes.

En dehors de ces garanties, tout avoir de la société forme le gage commun de ses créanciers, quelle que soit la nature de la créance.

Les titres fonciers peuvent être reçus comme garantie par les caisses de l'Etat et servir de placement : des fonds dotaux, des incapables, des communes, des établissements publics et établissements d'utilité publique. Leur contrefaçon est soumise aux mêmes pénalités que celle des titres de l'Etat.

Pour toutes ces raisons l'Etat s'est réservé le droit de contrôler les emprunts par émission de titres fonciers, par un commissaire du gouvernement, qui prend part aux séances du conseil d'administration et aux assemblées générales, sans droit de vote. Son rôle est de faire des observations et de les insérer dans les procès-verbaux respectifs. Il veille à ce que l'émission des titres se fasse en respectant la loi et les statuts, assiste au tirage au sort et à l'annulation de titres tirés au sort, etc.

Emprunts agricoles. Le but des sociétés de crédit foncier est de procurer aux propriétaires ruraux des prêts à long et à court terme. Le crédit à court terme est fait pour les dépenses d'exploitation (engrais, fond de roulement, bétail, etc.), pour la valorisation des produits (sur le marché interne et externe) et pour la consommation en cas de récolte déficitaire.

Les emprunts à long terme qui ont leurs limites fixées entre 10 et 60 ans servent à :

- 1) Procurer des terres (achat, colonisation, sortie d'indivision).

- 2) Améliorations des terrains cultivables (rectification, endiguement, défrichement, etc.).

Les débiteurs ont la possibilité de se libérer des emprunts à long terme avant la fin, par paiement total ou partiel. La somme accordée à titre de prêt ne doit pas excéder la moitié de la valeur de la propriété, telle qu'elle a été évaluée par le conseil d'administration. Pour les vignes, forêts, et autres propriétés dont le revenu provient des plantations, la somme prêtée sera tout au plus d'un tiers de leurs valeurs. Ces mesures ont été prises pour préserver les sociétés contre une éventuelle dépréciation des terres. Elles ne s'appliquent pas aux :

- 1) Mines et carrières.

- 2) Immeubles en indivision, si l'hypothèque n'est pas faite par tous les propriétaires sur la totalité de l'immeuble.

- 3) Les immeubles dont l'usufruit et la nue propriété appartiennent à des différentes personnes.

Le propriétaire voulant contracter un emprunt doit déposer une demande à la société. La demande d'emprunt comprend : la valeur de l'immeuble (estimée par l'intéressé), son revenu, l'étendue des terrains cultivables et les constructions et les charges. La Di-

rection du Crédit nomme un ou plusieurs experts, qui fixent la valeur de la propriété, et un avocat, qui examine la situation juridique de l'immeuble, ainsi que la capacité de contracter du demandeur.

Le Crédit Foncier Rural n'accorde des emprunts que sur hypothèque de premier rang, sur les propriétés rurales ayant un revenu sûr et durable. Les bâtiments dépendants du fond rural doivent être assurés auprès d'une société d'assurance agréée par le Crédit.

Après avoir constaté que la garantie est suffisante et le droit de propriété non contesté, le Conseil d'administration décide des conditions de l'emprunt. Une fois la décision prise, elle est communiquée à l'intéressé, qui doit déclarer, dans un délai de 8 jours, s'il l'accepte. En cas d'acceptation, on rédige un contrat d'emprunt. Tout acte d'emprunt contient élection de domicile du débiteur dans la circonscription du tribunal de l'immeuble hypothéqué. Si l'immeuble est grevé d'autres charges que celles déclarées par le débiteur, la société peut demander l'annulation du contrat et de l'inscription hypothécaire. L'estimation faite par le Conseil d'administration est valable pour 3 années, sauf le cas où les conditions économiques de la propriété rurale subissent d'importants changements. Les inscriptions hypothécaires sont imprescriptibles. Elles garantissent les intérêts et le capital jusqu'au paiement intégral de la dette.

A la réalisation de l'emprunt, chaque emprunteur verse à la société :

- a) 2 % de l'emprunt pour former le capital social ;
- b) 0,25 % pour alimenter le fonds de réserve ;
- c) l'intérêt et les dépenses d'administration pour le semestre au cours duquel l'emprunt est réalisé.

Le remboursement de l'emprunt se fait en deux annuités semestrielles. L'annuité ne peut dépasser les $\frac{2}{3}$ du revenu total de la propriété hypothéquée ; elle comprend :

- 1) l'intérêt du capital emprunté ;
- 2) une partie du capital ;
- 3) un pourcentage du capital pour les dépenses d'administration de la société. Le paiement des annuités est fait en numéraire ou en coupons échus des titres fonciers. Les paiements faits en numéraire obligent la société à retirer et annuler des titres fonciers pour une valeur nominale égale à la somme remboursée. Si le paiement est fait en titres fonciers, la société les reçoit à leur valeur nominale, au jour de leur remise au débiteur, et les annule. Pour chaque semestre non payé à l'échéance, un intérêt maximum de 10 % peut être exigé par la société, sans mise en demeure. En dehors de cette pénalité, le non-paiement d'un semestre fait que la dette entière devient exigible.

Certaines dispositions spéciales ont été prises pour protéger la société contre une diminution de valeur

des biens offerts en garantie. La dette devient exigible et une indemnité de 5 % du capital emprunté peut être prise, si, au moment de l'établissement de l'emprunt, l'emprunteur a caché une partie des charges. La même pénalité pourra être prononcée contre lui, si des détériorations graves, diminuant la valeur de l'immeuble, n'ont pas été déclarées dans un terme d'un mois.

L'assurance contre l'incendie des bâtiments doit être faite pour toute la durée de l'emprunt. En cas de sinistre, les dommages-intérêts sont reçus directement par le Crédit, qui les remet au débiteur, s'il manifeste l'intention de reconstruire l'immeuble.

Privilèges accordés aux sociétés de crédit foncier

Dans les opérations de prêt par émission de titres fonciers, les sociétés de crédit foncier ont un double rôle, créanciers vis-à-vis des emprunteurs et débitrices vis-à-vis des porteurs de titres.

A cause des relations étroites qui existent entre les obligations de ces sociétés envers les détenteurs de titres et l'encaissement à terme des annuités dues, la loi leur accorde certains privilèges, dérogeant du droit commun, qui facilitent les encaissements et leur permettent d'exécuter ponctuellement leurs obligations envers les détenteurs de titres fonciers.

Le juge ne peut accorder aucun délai pour le paiement des annuités, et aucune opposition n'est recevable, de la part des tiers, ce qui veut dire que les créanciers de la société et les créanciers propres du débiteur ne peuvent exécuter une saisie entre les mains du débiteur de la société, sur la somme due à titre d'annuité. Seul le droit de l'Etat pour le recouvrement de l'impôt passe avant celui de la société. Les annuités de l'emprunt sont garanties, en dehors de l'hypothèque constituée sur le fonds, par un privilège sur les revenus et produits de toute nature et meubles corporels du bien hypothéqué. Ce privilège passe avant tout autre, mais après celui de l'Etat pour le recouvrement de l'impôt. Il peut être exercé, soit en exerçant des poursuites conformément au droit commun, soit par la prise en possession de l'immeuble prévue par la loi spéciale.

Quelle que soit la voie d'exécution suivie par la société pour le recouvrement de ses annuités, le privilège garde tous ses effets. Le privilège sur les revenus et produits sont opposables aux tiers du jour de l'inscription de l'hypothèque. La mise en possession est accordée par le président du Tribunal de la situation de l'immeuble 10 jours après la sommation du paiement ; la sommation de paiement est faite obligatoirement 3 jours après que la demande de la société a été reçue au Tribunal. Toute contestation faite par le débiteur ne peut être jugée que par le

Tribunal arbitral constitué conformément à la loi du Crédit foncier. Une fois la mise en possession prononcée par le Tribunal, les autres créiteurs ne peuvent prendre aucune mesure conservatoire, de nature à empêcher la société d'exercer son droit de privilège sur le revenu de l'immeuble. Par la mise en possession la société peut exploiter, administrer et même louer l'immeuble aux risques du propriétaire, jusqu'au recouvrement des annuités dues. De même, la vente des récoltes peut être faite sans observer les formalités demandées par la procédure civile.

Les effets de la mise en possession vis-à-vis des tiers. Les contracts de bail ou louage faits avant l'inscription de l'hypothèque, et même ceux faits après l'inscription mais reconnus par la société lui sont opposables. Pour ceux qui sont postérieurs à l'inscription et non approuvés par la société, les intéressés ne peuvent faire aucune opposition aux droits et privilèges de la société, qui encaisse les revenus et récoltes comme le propriétaire. Il se peut qu'au jour de la mise en possession de l'immeuble par la société, les fruits et revenus appartiennent à d'autres personnes, en vertu d'un contrat passé avec le propriétaire (vente ou cession) ou que les fruits ou revenus soient déjà sujets à des poursuites qui empêchent le débiteur de payer l'annuité. Les droits de ces créanciers ne sont pas supprimés par la mise en possession

de la société sur l'immeuble, mais seulement paralysés pour toute la durée de la détention.

Si les récoltes ou fruits ont été vendus et le prix encaissé avant la saisie de l'immeuble par la société, celle-ci ne peut rien contre l'acheteur, hors le cas de fraude. Si le prix n'est pas encore payé, il sera encaissé par la société. Le paiement anticipé ne lui est pas opposable. On peut remarquer que la mise en possession ne supprime pas les saisies ou poursuites judiciaires, mais suspend leurs effets contre la société pendant la durée de la possession. Après le recouvrement des annuités dues et des intérêts et dépenses, le propriétaire reprend l'administration de son immeuble. Ce privilège (exposé plus haut) présente des avantages pour la Société et pour le débiteur. Le débiteur est protégé contre la vente de son immeuble, car la Société ne prend cette mesure qu'à la dernière extrémité. La Société est assurée de recevoir à temps le paiement de ses annuités. Si le paiement ne peut être obtenu par la mise en possession la Société est obligée à la vente de l'immeuble.

La vente des immeubles. Pour la vente des immeubles hypothéqués au Crédit Foncier Rural, la loi prévoit une procédure spéciale, destinée à lui assurer le paiement de ses créances. Chaque fois qu'une annuité n'est pas payée à temps ou que le capital intégral est devenu exigible, le Crédit peut poursuivre la vente de l'immeuble hypothéqué. Les contestations

des débiteurs sont jugées par le Tribunal arbitral, seul compétent pour juger les différends entre la société et ses membres. Les tiers ne peuvent s'opposer à la vente que par une action principale contre la société au Tribunal de son siège. Certaines formalités doivent être accomplies pour la mise en vente, par les Sociétés de Crédit foncier. D'abord une mise en demeure pour retard au paiement des annuités. Un mois après la réception, si le débiteur n'a pas payé, la totalité de la créance devient exigible, et la société peut procéder à la vente du bien. En cas de vente, le débiteur reçoit une première sommation de poursuite pour le paiement du capital, des annuités dues et des dépenses. Cette sommation (après notification au débiteur) est transcrite dans un registre du Tribunal de la situation de l'immeuble. Depuis la date de la transcription, le bien est frappé d'indisponibilité. Si, dans un terme de six mois depuis la réception de la première sommation, le débiteur n'exécute pas ses obligations, une deuxième sommation a lieu. Un second délai de six mois lui est accordé. Si, après ce nouveau délai, le débiteur n'a pas encore payé, le Crédit a le droit de demander au Tribunal la mise en vente. Ces formalités sont essentielles, et leur omission entraîne la nullité de l'acte de vente.

Il n'est pas nécessaire que l'acte d'emprunt porte une formule exécutoire, ni même qu'il soit présenté lors de la demande de vente ; car l'existence des

deux sommations est suffisante. Les mesures prises contre les débiteurs ont un caractère plutôt comminatoire et non de liquidation forcée. En effet, si le débiteur paie la veille du jour de vente les annuités échues avec les intérêts et les dépenses, la vente n'aura pas lieu, ce qui signifie que, dans ce cas, le contrat n'est pas exécutoire pour le restant de capital. Le premier terme de vente est fixé à trois mois après la publication au Journal Officiel. Il n'est pas nécessaire de procéder à une description de l'immeuble par acte d'huissier, comme dans les ventes de droit commun. La loi spéciale des crédits fonciers exige seulement des publications de vente. Ce sont des mesures prises en vue de renseigner les tiers intéressés. La loi exige la confection d'un cahier de charges qui contient le montant de la dette envers la Société, le prix offert par le Crédit à partir duquel commencent les enchères et les autres conditions de vente. Ce cahier doit être présenté au Tribunal au moins 8 jours avant la licitation. Cette formalité est requise sous peine de nullité. Le prix offert par le cahier des charges peut être moindre que la créance, mais la société ne peut liciter que jusqu'à concurrence du montant de sa créance. Une fois la vente effectuée, la dette est transférée au nouvel acquéreur, en même temps que la partie du capital social de l'expropriétaire. Il devient donc membre de la société. L'adjudicataire est obligé de payer, dans les 8 jours,

les annuités échues, avec les intérêts et les dépenses faites par la Société ; quant au capital, l'adjudicataire se substitue dans les obligations de l'ex-propiétaire.

S'il veut se libérer de la dette, il doit déposer son restant dans les 8 jours. Ces sommes sont déposées provisoirement jusqu'à ce que l'ordonnance soit devenue définitive. Dès que l'ordonnance d'adjudication est définitive, la société encaisse les sommes déposées par l'adjudicataire, au compte de la dette.

Les tiers intéressés ont une action principale contre la société pour les sommes encaissées irrégulièrement. La seule voie de recours contre les mises en vente demandées par les Crédits fonciers est le recours en cassation dans les 40 jours de la transcription de l'ordonnance d'adjudication.

Les créances des sociétés ne sont pas soumises aux lois falimentaires. Les créanciers de la société ne peuvent saisir ses biens, ils ont seulement la possibilité de provoquer sa liquidation. Ces dispositions de la loi d'avril 1873 ne peuvent être modifiées que par consentement des membres de la société.

Pendant une période qui dure de 1864 à 1907 ont eu lieu d'importantes réformes sociales qui se sont faites avec la collaboration du Crédit Foncier Rural. Il s'agit de la constitution des pacages et de l'expropriation réalisées sur la grande propriété.

Les lois agricoles de la Roumanie au XX^{me} siècle

Pacages communaux. La population rurale de la Roumanie ayant considérablement augmenté, les propriétés paysannes se sont morcelées par héritage.

D'autre part, les grands propriétaires, possédant la plus grande partie de terrain cultivable du pays, employaient pour leurs cultures la main-d'œuvre des petits propriétaires ou des villageois ne possédant pas des terres. Les paysans étaient donc obligés d'accepter pour le pacage de leur bétail et pour les terres qu'ils affermaient les conditions imposées par les grands propriétaires et les fermiers. Certains propriétaires et surtout les fermiers ont abusé de cette situation pour prélever le maximum de gains par l'exploitation du travail des paysans.

Près de 60 % des grandes propriétés étaient affermées. En Moldavie, plus de 70 de ces propriétés étaient entre les mains d'un trust étranger, qui avait commencé à étendre son activité aussi en Valachie.

Les paysans se sont révoltés, mettant le feu aux bâtiments des grandes propriétés, surtout à celles qui étaient affermées. Après avoir apaisé les révoltes, le gouvernement fait voter, le 23 décembre 1907, la loi relative aux contrats agricoles. La partie essentielle de cette loi, qui lui donne une tendance socialiste, est la détermination d'un maximum de prix pour le fer-

mage et le métayage pour les paysans et d'un minimum de salaire pour les ouvriers agricoles.

La loi décide aussi la constitution de pacages communaux. Les propriétaires possédant plus de 300 ha et, dans les localités où de telles étendues n'existent pas, ceux qui possèdent plus de 150 ha, sont obligés d'indiquer à la commune la partie de terrain qu'ils offrent pour le pacage. Cette partie varie d'après le nombre de têtes de bétail. Les prix sont fixés par le Conseil supérieur de l'agriculture. Les communes sont autorisées à acheter les terrains nécessaires et l'Etat garantit le paiement du prix.

Certaines propriétés étant hypothéquées au Crédit Foncier Rural, celui-ci, pour faciliter la réalisation de cette réforme, a modifié ses statuts en 1908, et a consenti à diviser sa créance. L'Etat a pris à son compte la dette de la propriété jusqu'à la concurrence du prix du terrain vendu à la commune.

Parmi les propriétés hypothéquées au Crédit Foncier Rural, une étendue de 34.450 ha a été vendue pour la constitution de pacages communaux. L'Etat a pris à son compte une dette de 26.236.520 lei, dont le paiement se fait en annuités, l'Etat récupérant les sommes payées sur les communes respectives.

Le Crédit Foncier Rural a accordé aux communes dont les terrains transformés en pacages n'étaient pas hypothéqués, des emprunts dans les mêmes con-

ditions qu'aux propriétaires ruraux. Le montant de ces emprunts est de 4.729.500 lei.

La loi contre les trusts des fermiers du 12 avril 1908, a été faite toujours en faveur des paysans travaillant sur une terre étrangère, pour les préserver s'ils se trouvaient engagés au milieu des terres louées à une personne ou à un trust qui leur imposait ses conditions.

Cette loi contient la disposition suivante, qui limite le droit de louer les terres : « personne ne peut, seul ou par association avec d'autres, louer ou exploiter comme fermier qu'une seule propriété, quelle que soit son étendue, ou plusieurs dont l'ensemble ne dépasse pas 4.000 ha cultivables. Tout contrat dépassant ces limites est nul. Des sanctions (prison et amendes) sont prévues contre les contrevenants. Les effets des contrats en cours sont abrogés jusqu'au 23 avril 1912.

La loi relative aux sociétés civiles de crédit foncier rural du 22 juin 1923

Cette loi a été provoquée par l'expropriation des propriétés faite pour cause d'utilité nationale. La propriété rurale paysanne constituée par la loi de 1864 a été insuffisante pour satisfaire les besoins croissants de la classe paysanne. Les hommes politiques,

reconnaissant cet état de choses, ont essayé d'y remédier en vendant des terres de l'Etat, mais, malheureusement, l'Etat ne possédait pas assez de terres dans les localités en souffrance.

Avant l'expropriation, la transmission des terres des propriétaires aux paysans était faite par la Caisse Rurale, qui était une institution capitaliste ayant comme objet l'achat des terres, leur partage aux petits agriculteurs, ou encore l'affermage aux coopératives des petits agriculteurs.

Cette institution a perdu de son importance après la loi d'expropriation de 1923.

La Caisse Rurale ne pouvait elle-même vendre que les terres offertes par les propriétaires pour la vente. Les autres mesures prises en faveur des paysans — fermages aux coopératives agricoles, améliorations de la loi des contrats agricoles, mouvement coopératif, loi contre les trusts — ne pouvaient améliorer d'une manière satisfaisante la condition de cette classe sociale, qui était la moins favorisée par le sort et la plus nombreuse. L'initiative pour solutionner cette question est prise par le gouvernement en 1914. Il y avait pourtant un obstacle à l'expropriation des terres : car l'art. 19 de la Constitution déclarait la propriété inviolable et sacrée, et nul ne pouvait être exproprié que pour cause d'utilité publique, dans des conditions strictement déterminées et après une juste et préalable indemnisation. Il était évident que l'ex-

propriation pour la vente aux paysans cultivateurs ne pouvait entrer dans l'expropriation pour cause d'utilité publique, qui supposait le transfert de la propriété privée au domaine public dans l'intérêt général. Mais, en dehors de l'intérêt public, il y a aussi un autre intérêt général, c'est l'intérêt national, qui consiste dans la conservation et la défense nationale. Le meilleur moyen d'atteindre ce but est la propriété consolidée par la culture de la terre et diffusée dans la classe la plus nombreuse et la plus attachée à la terre.

Dans son programme, le gouvernement de 1914 avait inscrit la révision de l'art. 19 de la Constitution. Les assemblées législatives, convoquées à cet effet, ne purent arriver à leurs fins, car la guerre survint. Transférées à Iassy, elles votèrent, le 17 juillet 1917, la modification de l'art. 19, établissant les principes fondamentaux de l'expropriation des terres pour cause d'utilité nationale, pour la vente aux paysans. Le but de l'expropriation a été d'accorder aux paysans le moyen légal de se procurer des terres cultivables. Les décisions prises devaient être appliquées dans les six mois de la libération du territoire par une loi générale qui devait développer les principes établis et une loi spéciale d'organisation qui déterminait leurs applications.

Après l'armistice, le danger d'une immixtion de l'ennemi dans les questions internes du pays obligea

le gouvernement à prendre des mesures urgentes, sous réserve d'une ratification ultérieure. Le 18 décembre 1918, le décret-loi N° 3681 décide l'expropriation. Le lendemain, le décret N° 3697 organise son application, et d'autres décrets ont trait aux organes d'application. La dépossession des propriétaires sur les parties déclarées expropriées est faite en janvier 1919. Toutes les formalités qui ont suivi se sont faites sans aucun trouble. Le 17 juillet 1921, quand la loi rurale pour l'ancien royaume a été publiée, l'expropriation du décret N° 3681 était déjà accomplie.

Le législateur de 1921 a exécuté la disposition de l'art. 19 modifié, et, sans tenir compte de l'expropriation définitivement accomplie, a fait une loi générale et une loi spéciale d'après les principes établis par la loi du 17 juillet 1917. Ces deux lois ont été fondues en une seule, qui porte le nom de « Loi pour la réforme agraire ». La loi pour la réforme agraire concerne l'expropriation de l'ancien royaume. Pour la Bessarabie, la loi de réforme agraire est votée le 27 novembre 1918. Le décret-loi N° 3871 de 1919 déclare expropriées les terres cultivables de Bucovine. Ce décret a été complété par la loi pour la réforme agraire de Bucovine de 1921. Le 20 Juillet 1921 est votée la loi qui ratifiait les décrets-lois de réforme agraire de la Transylvanie, du Banat, de Crisana, de Maramures.

Les expropriations faites d'après les lois plus haut citées ont été les unes totales, les autres partielles. Dans l'ancien Royaume et en Transylvanie, elles ont porté seulement sur les terrains arables et les pâturages, en Bessarabie, les forêts aussi ont été entièrement expropriées. La partie des terres arables et pâturages restée au propriétaire ne pouvait excéder 500 ha dans l'ancien Royaume, 500 « jugare » en Transylvanie et 100 ha en Bessarabie.

Par l'expropriation des terres et leur distribution aux paysans cultivateurs, la propriété rurale a pris un tout autre aspect. La grande propriété a presque complètement disparu. A côté de ce qui en est resté, une nouvelle forme de propriété est créée ; c'est la propriété parcelée, possédée par la classe paysanne. La guerre avait détruit les bâtiments et les inventaires agricoles. Les grands et petits cultivateurs avaient besoin de crédits pour les refaire et pour aménager et améliorer le fonds. On sentait la nécessité d'organiser des institutions de crédit qui pussent accorder des emprunts dans les conditions de paiement appropriées aux nouveaux besoins. Le Conseil d'administration du Crédit Foncier Rural, après avoir examiné la situation, a élaboré un projet d'extension des opérations de crédit. Ce projet a été admis par le gouvernement, dans sa première partie (organisation des sociétés de Crédit foncier) ; et, soumis aux assemblées législatives, il est devenu la loi du 22 juin

1923, intitulée « loi des sociétés civiles de crédit foncier rural ».

Principe de la loi du 22 juin 1923. Cette loi maintient le principe fondamental de la loi d'avril 1873 d'après lequel les sociétés de crédit foncier rural ne peuvent se constituer que par association directe de propriétaires ruraux. Pour créer une société, la nouvelle loi exige une association d'au moins 100 propriétaires ruraux possédant des propriétés rurales d'une valeur minima de 20.000.000 lei (20 % du capital devront être versés à la constitution de la société). Une autorisation du gouvernement, qui vérifie si les conditions requises ont été remplies, est, en outre, nécessaire. L'autorisation de fonctionnement est accordée par le Tribunal commercial du siège de la société. En vertu de l'autorisation de fonctionnement et du jour de la publication au Journal Officiel, la Société jouit de la personnalité civile. Ces sociétés, quoique constituées sous forme de sociétés anonymes par actions, sont déclarées sociétés civiles par la loi.

Leur capital est formé :

a) par une retenue de 2 % sur tous les prêts hypothécaires accordés par la société ;

b) par les souscriptions, qui sont réservées seulement aux propriétaires ruraux et aux sociétés et associations agricoles. Dans la limite de ces sommes, la société émet des actions nominatives. Les actions

émises pour les versements de 2 % sont attachées à la propriété hypothéquée, et se transmettent en même temps que la propriété au nouvel acquéreur. L'assemblée générale a la possibilité de la transformer ou non en se conformant aux dispositions de la nouvelle loi. L'assemblée générale extraordinaire des membres du Crédit Foncier Rural, réunie le 21 octobre 1923, a décidé de transformer la société d'après les formes prescrites par la loi de 1923. Le Crédit Foncier Rural recommence son activité selon ses nouveaux statuts en janvier 1924, en renonçant à tous ses anciens droits et privilèges. Pour effectuer des opérations par émission de titres fonciers, la nouvelle loi maintient toutes les dispositions de l'ancienne. Les titres fonciers émis par la société ont les mêmes garanties, et les prêts sont accordés dans les mêmes conditions.

En dehors des opérations par émission de titres fonciers, ces sociétés peuvent faire les opérations commerciales suivantes :

- 1) Financer des entreprises pour l'exploitation du sol et d'industrialisation de ses produits.
- 2) Financer des travaux techniques relatifs aux entreprises d'exploitation du sol.
- 3) Créer des entrepôts et magasins généraux pour les produits du sol et leurs dérivés.
- 4) Faire des prêts, garantis par des récoltes.
- 5) Faire des opérations de banque, seulement

avec les membres de la société et les sociétés agricoles.

6) Faire des assurances pour les agriculteurs.

7) Réescompter le portefeuille à la Banque Nationale.

8) Emettre des obligations conformément au Code de commerce.

La loi de 1929 s'occupe spécialement des opérations pour améliorations foncières et exploitations agricoles.

Opérations pour améliorations foncières. Les sociétés civiles de crédit foncier rural peuvent accorder des prêts pour améliorations foncières. La créance est garantie par une hypothèque, sur le fond amélioré, dont le rang passe avant tout privilège ou hypothèque antérieurement inscrite. (La loi reconnaît ce privilège ; car les travaux d'amélioration des terres sont déclarés travaux d'intérêt général par les lois de mises en valeur des terres de 1910). L'hypothèque est inscrite pour la somme déclarée par les parties avant le commencement des travaux. Si la propriété est grevée d'autres charges, une expertise détermine la valeur du fonds avant le commencement des travaux. Après l'exécution des travaux, une nouvelle expertise constate : a) la somme dépensée ; b) la valeur totale du fonds après l'exécution des travaux. Ces deux expertises sont mentionnées en marge du registre contenant l'inscription hypothécaire. Le pri-

vilège de la société est exercé sur le prix de licitation de l'immeuble, pour une somme qui est par rapport au prix de licitation ce qu'est l'augmentation de la valeur de l'immeuble par rapport à sa valeur totale. Si la société n'est pas entièrement dédommagée par l'exercice de son privilège, pour le restant la créance hypothécaire garde le rang que lui donne son inscription. Si la propriété n'est grevée d'aucune charge au début des travaux, une seule expertise est faite après leur fin, constatant la somme dépensée, et le privilège de la société s'exerce jusqu'à la concurrence de cette somme.

Prêts pour exploitations agricoles.

Les prêts pour exploitations agricoles sont faits en numéraire à court terme, (maximum un an). Pour garantir ces emprunts, le débiteur offre en gage les récoltes tenant par racines et celles emmagasinées, le bétail, les instrument aratoires, etc. Le gage ayant pour objet les céréales tenant par racines subsiste après la moisson et porte même sur ses dérivés. Le gage (qui est constaté par écrit) reste en possession du constituant, qui le détient pour la société. Il n'est opposable aux tiers que du jour de l'inscription aux registres des gages agricoles, à la mairie du lieu de la situation du gage. La loi de 1931, sur le contrat de gage agricole, étend le droit de préférence du créancier gagiste sur les récoltes des cinq années suivantes sans autre formalité que la réinscription du contrat

dans le premier mois de l'année suivante. Une loi de 1935 étend ce droit de préférence jusqu'au paiement complet.

Les sociétés civiles de crédit foncier rural peuvent faire avec leurs membres toutes sortes d'opérations bancaires, comme les banques des capitalistes.

Fonds de réserve pour les opérations du crédit.

Un premier fonds de réserve destiné à garantir l'émission des titres fonciers est composé par : a) 0,25 % qui sont payés à la société par l'emprunteur pour chaque emprunt hypothécaire ou privilège sur les immeubles ; b) les revenus produits par ce fonds ; c) des retenues sur les bénéfices annuels nets (décidées par l'assemblée générale). Si ce fonds arrive à 5 % de l'émission entière, le conseil d'administration peut décider de ne plus faire de retenues. Pour garantir les opérations autres que les prêts par émission de titres fonciers, la loi prévoit la création d'un deuxième fonds de réserve. Ce fonds est formé : a) par des retenues d'au moins 5 % sur les bénéfices annuels nets ; b) par les revenus propres à ce fonds. Si le fonds de réserve arrive à représenter la moitié du capital social, le conseil d'administration peut décider de ne plus faire de retenues ou d'en diminuer le montant.

La loi du 22 juin 1929 maintient toute la procédure d'exécution établie par la loi de 1873, réduisant seulement les trois sommations à une seule. Le contrôle

du commissaire du gouvernement subsiste pour les opérations de prêt par émissions de titres fonciers. Une commission de censeurs est instituée. La loi prévoit dans ses dispositions générales : que les sociétés ne peuvent faire d'autres opérations que celles prévues par les statuts, que les biens meubles et immeubles des sociétés ne peuvent être poursuivis et que leurs créances ne sont pas soumises aux lois fallimentaires.

Le législateur a laissé à chaque société la faculté de former son statut dans les limites de la loi.

Transformation de la première Société de Crédit Foncier Roumain en « Société Civile de Crédit Foncier Rural ».

Nous avons vu que le Crédit Foncier Rural a recommencé à fonctionner d'après les dispositions de la loi de 1923 en janvier 1924. (Après sa transformation.) Les associés de la nouvelles société sont les membres de l'ancienne. D'après la loi de 1879 chaque propriétaire emprunteur subit une retenue de 2 % sur la somme empruntée, à titre de capital social. Ce capital social était le signe caractéristique des sociétés, car il n'était restitué qu'à l'extinction de la dette. Au moment de la restitution du capital social, le propriétaire devait perdre la qualité de sociétaire, mais la loi a considéré comme membres de la société aussi ceux dont la dette a été éteinte par l'effet de l'expropriation pour cause d'utilité natio-

nale, jusqu'à l'extinction complète de la dette par l'état.

Le capital de la nouvelle société est composé : a) par le capital social des membres, tel qu'il résulte du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale ; b) par l'excédent du fonds de réserve, après une retenue de 5 % comme fonds de réserve pour la garantie de l'émission de titres fonciers en circulation ; c) par tout bien meuble et immeuble de la société ; d) la somme qui sera souscrite dans les conditions fixées par l'assemblée générale.

Administration de la Société.

La société est administrée par un Conseil d'administration composé de huit à douze membres, choisis par l'assemblée générale des actionnaires, pour quatre ans. La moitié du nombre des conseillers sera formée par des membres possédant des titres fonciers. Le renouvellement a lieu par quart chaque année (au début par tirage au sort, ensuite par ordre d'ancienneté). Les membres sortants sont rééligibles. Seuls ceux qui ont emprunté au moins 50.000 lei en titres fonciers ou ceux qui possèdent au moins 300 actions de la société peuvent faire partie du conseil. Le premier conseil d'administration a été élu par l'assemblée générale extraordinaire. Chaque membre du conseil doit déposer à la société dans les 30 jours de son élection une garantie de 100 actions de la société. Cette garantie ne pourra être libérée

que le jour où l'assemblée générale aura déchargé l'administrateur de sa gestion. Le président et le vice-président sont élus chaque année parmi les membres du conseil.

Le conseil d'administration représente le Crédit dans tous ses actes vis-à-vis de tiers et de la justice. En justice, la société est représentée par le président, le vice-président ou l'administrateur qui le remplace.

Les principales attributions du conseil, d'après les statuts, sont les suivantes :

a) Décider de toutes les opérations qui se réfèrent à l'objet de la société et approuver les règlements qui peuvent se faire pour ces opérations.

b) Fixer les émissions de capital, les époques des versements, les intérêts de retard, les intérêts que la société paiera aux versements, les mesures à prendre contre ceux qui ne feront leurs paiements au terme fixé.

c) La nomination des directeurs, sous-directeurs et leurs révocations, la fixation de leurs honoraires et tantièmes.

d) La nomination et révocation des fonctionnaires.

e) Fixer leurs salaires et gratifications.

f) Statuer sur les demandes de prêts prévues par les statuts, sur les garanties à prendre, sur les termes de paiement et les intérêts.

g) Décider de la participation de la société à l'exploitation des travaux et terrains mis en valeur.

h) Créer des magasins généraux et les exploiter.

i) Décider de l'émission des titres fonciers et obligations, en fixant les intérêts et conditions d'émission.

j) Autoriser l'achat des immeubles nécessaires à l'administration et la vente des biens mis en garantie.

k) Autoriser la vente de n'importe quel meuble ou immeuble de la société.

l) Autoriser toute convention, transaction, compromis, action en justice, désistement, etc.

m) Présenter à l'assemblée générale le compte annuel des bénéfices et profits et le bilan.

n) Décider provisoirement de la répartition du bénéfice net de la société et des réserves qui seront faites.

o) Déléguer un ou plusieurs de ses membres avec attributions spéciales.

p) Choisir parmi ses membres ceux qui feront partie du comité de direction de la société.

La réunion du conseil a lieu chaque fois que l'intérêt de la société l'exige. Pour tout décision, il faut la majorité des membres présents. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante. L'administrateur absent peut déléguer une personne pour le représenter. Les décisions du conseil sont exposées dans un procès-verbal signé par tous les membres qui ont pris part à la séance.

Pour les actes engageant la société, il suffit de la

signature de deux membres du Conseil ou d'un membre et du directeur général. Le Conseil peut aussi désigner d'autres personnes de la société pour signer valablement en son nom. Pour les actes de gestion journalière et la correspondance ne comportant pas d'acte de disposition ni d'obligations exécutoires contre la société, la signature d'un seul membre du Conseil est suffisante.

Les membres du Conseil d'administration sont rémunérés par des jetons de présence, fixés par les assemblées générales. Ils ont droit à un tantième de 8 % des bénéfices nets de la société. Si un des membres est chargé d'une mission spéciale (temporaire ou permanente) en dehors des séances habituelles du Conseil, il reçoit une rémunération supplémentaire fixée par le Conseil, en rapport avec le service effectué. En cas d'absence non motivée à quatre séances consécutives du Conseil, le membre sera considéré démissionnaire.

Le comité de direction.

Le comité de direction se compose de deux membres choisis par le conseil d'administration dans son sein, appelés administrateurs-délégués. Ces deux membres et le directeur général forment le comité de direction. Ce comité n'a pas de pouvoir propre ; il agit par délégation du conseil d'administration. Dans les limites des attributions conférées, il prend des déci-

sions, à la majorité de deux membres. Toutes ses opérations doivent être présentées au conseil d'administration, à la première séance qui suit, pour être ratifiées. En cas d'absence motivée, le directeur général pourra être remplacé par l'un des directeurs, et l'administrateur-délégué par un autre membre désigné par le conseil. Si l'administrateur-délégué s'absente sans motif approuvé par le comité à trois séances consécutives, il est considéré comme démissionnaire, et le conseil d'administration choisira un nouveau membre pour le remplacer. Le conseil d'administration fixe la rémunération spéciale que les administrateurs-délégués recevront pour leurs séances, en dehors des tantièmes et des jetons de présence.

La direction de la société.

La direction de la société comprend un directeur général et plusieurs directeurs et sous-directeurs selon les besoins de la société. Le directeur général prend part aux séances du conseil d'administration, en ayant seulement voix consultative. Il organise le programme des séances et le soumet préalablement au président du conseil, et fait les convocations au nom du président. Les autres attributions, d'après l'art. 158 des statuts, sont :

a) D'exécuter les décisions du conseil d'administration et du comité de direction.

b) D'établir les règlements de la société et, une fois approuvés par le conseil d'administration, de les appliquer.

c) De proposer toutes les mesures concernant la nomination, la révocation ou les rémunérations du personnel.

d) De représenter, par délégation du conseil, la société en justice, et vis-à-vis des tiers.

e) De signer la correspondance, les titres fonciers, obligations, actions et tout acte de la société.

f) De nommer les experts pour les évaluations et de déléguer l'avocat qui examinera les actes présentés à la société.

g) De surveiller le tirage au sort des titres et d'en ordonner le paiement. De surveiller aussi les rentrées et paiements de la société, et de rédiger le bilan et le compte des profits et pertes qu'il soumet au conseil.

Le conseil d'administration, en cas d'absence du directeur général, peut déléguer toutes ou une partie de ses attributions à un membre du conseil, un directeur ou sous-directeur. Le directeur général, les directeurs et sous-directeurs ont une rémunération fixe et un tantième sur les bénéfices de la société. Ces tantièmes sont fixées par le conseil d'administration, au moment de leur nomination. Les directeurs peuvent être révoqués par une décision motivée du conseil.

Les Fonctionnaires de la société.

Les fonctionnaires sont nommés provisoirement par le directeur général et définitivement par le conseil, qui fixe, en même temps, leurs fonctions, grades et rémunération. La direction établit le statut des fonctionnaires, qui sera soumis, pour être approuvé, au conseil d'administration.

Le statut fixera les différentes classes des fonctionnaires, leur ancienneté et les conditions nécessaires à l'avancement, leurs devoirs, les mesures disciplinaires, etc.

Les fonctionnaires ont droit à un salaire budgétaire et à une participation aux bénéfices.

Les censeurs.

La surveillance et le contrôle des opérations de la société est faite par les censeurs, choisis par l'assemblée générale. Leur nombre est au minimum de trois et au maximum de cinq, et leurs attributions sont prévues par le code de commerce. Ils doivent vérifier, cinq jours au moins avant la publication du bilan, les comptes de la société et faire un rapport sur ce qu'ils ont constaté.

Pour être censeur, il faut être emprunteur, pour au moins 30.000 lei en titres fonciers ruraux ou posséder 200 actions. La rétribution des censeurs est fixée par l'assemblée générale sur la proposition du conseil d'administration.

L'Assemblée générale.

L'assemblée générale légalement constituée représente la totalité des actionnaires. Les décisions prises conformément aux statuts sont obligatoires pour tous. Seuls ont droit de voter ceux qui ont au moins 5 actions. Ceux qui en ont plus de 5 ont une voix de plus pour chaque tranche de 5 actions. Une liste des membres emprunteurs de la société et des sommes empruntées, et une liste des actionnaires comprenant aussi le nombre des actions sera déposée au bureau de la société. Le vote a lieu par appel nominal ou au scrutin secret, selon la décision de la majorité des membres présents. Aucun membre ne peut avoir plus de 100 voix, quel que soit le nombre de ses actions. Les actionnaires qui ne prennent pas part à l'assemblée ne peuvent être représentés que par d'autres actionnaires, les incapables par leurs mandataires légaux, les personnes morales par leurs délégués. A l'assemblée générale ne sont admis que les actionnaires qui auront déposé leurs actions au siège de la société cinq jours avant la date fixée pour l'assemblée, et qui ont obtenu une carte nominative d'entrée. La convocation de l'assemblée est publiée (20 jours avant le jour fixé) au Journal Officiel. Le conseil d'administration est obligé d'inscrire à l'ordre du jour les propositions faites par un groupe d'actionnaires représentant au moins $1/10^e$ du capital social. Ces proportions, pour être valables, doivent

avoir lieu au moins dix jours avant la date fixée pour l'assemblée générale. L'assemblée est présidée par le président du conseil d'administration. Son bureau se compose des membres présents du conseil d'administration et du comité des censeurs. Le président, assisté pendant la séance par le directeur général et deux gros actionnaires, nomme le secrétaire de l'assemblée.

Il y a deux espèces d'assemblées générales, l'assemblée générale ordinaire et l'assemblée générale extraordinaire. L'assemblée générale ordinaire est légalement constituée, si le nombre des membres présents et représentés, représente au moins le quart du capital social. Si cette condition n'est pas accomplie, l'assemblée est ajournée à huitaine ; à cette nouvelle date, elle pourra fonctionner, quel que soit le capital représente. L'assemblée discute les questions à l'ordre du jour qui se trouvent mentionnées dans la convocation, décide la répartition des bénéfices, choisit les nouveaux membres du conseil pour remplacer ceux dont le mandat a expiré, fixe les jetons de présence des membres, choisit chaque année 3 censeurs et 3 censeurs suppléants et détermine leur rétribution. Les décisions sont prises à la majorité absolue des membres présents. Cette assemblée a lieu chaque année, dans les quatre premiers mois qui suivent la clôture de l'année.

La modification des statuts de la société, la réduc-

tion, l'augmentation ou la reconstitution du capital, le changement de l'objet de la société, la liquidation et la dissolution, ne peuvent être décidés qu'en assemblée extraordinaire. Celle-ci a lieu sur la convocation du conseil d'administration, à la demande unanime du comité des censeurs ou d'un nombre d'actionnaires représentant $1/5^e$ du capital souscrit. Les actionnaires doivent déposer leurs actions à la société. L'assemblée générale extraordinaire est légalement constituée si la moitié (au moins) du capital social est représentée. Si, à la première convocation, ce quantum n'est pas atteint, à la nouvelle réunion, qui a lieu dans les 8 jours, des décisions valables sont prises, quel que soit le capital représenté. Dans les deux cas, les décisions doivent être prises à la majorité des $2/3$ (deux tiers).

Les décisions des assemblées générales sont constatées par procès-verbaux signés par le président, censeurs et secrétaire. Des extraits ou copies sont délivrés sur demande, par le président du conseil aux intéressés. Ces extraits ou copies peuvent être produits en justice.

A l'assemblée générale peuvent prendre part le commissaire du gouvernement, et un délégué des détenteurs de titres fonciers ; ils peuvent présenter des observations en ce qui concerne les intérêts des détenteurs de titres fonciers.

La nouvelle loi du Crédit agricole du 20 août 1929.

Cette loi, qui porte le nom de « Loi pour l'organisation du crédit foncier rural et du crédit agricole », a été votée pendant la séance de nuit du 27 juillet 1929 par la Chambre et le 28 juillet par le Sénat. Ce fut un vote de surprise, sans débats, la loi passant presque inaperçue. Ce fut, d'ailleurs, la première fois que le gouvernement ne consulta pas le Crédit rural pour une loi qui le concerne.

Dispositions fondamentales.

La loi de 1929 autorise la constitution de deux sortes de sociétés :

- 1) Sociétés civiles de Crédit foncier rural.
- 2) Sociétés de Crédit agricole.

Les premières sociétés de Crédit foncier rural, quoique formées par des propriétaires ruraux roumains, sur le principe de la mutualité, sont destinées à disparaître devant les puissantes Sociétés agricoles à capital étranger.

L'article 4 dit que, pour les sociétés de crédit foncier, le capital doit être d'au moins 20 millions de lei, souscrit seulement par les propriétaires ruraux sans aucune aide de l'Etat.

Pour les sociétés de Crédit agricole, l'art. 38 demande un minimum de 500 millions de lei, dont une moitié souscrite par l'Etat et l'autre moitié par le capital des particuliers. Cette condition financière de

constitution trahit l'intention du législateur de créer une seule grande société de Crédit agricole, avec participation de l'Etat et où, en fait, le capital étranger exercera un vrai monopole. La disposition fondamentale, qui détruit toute l'organisation existante, est l'admission du capital étranger, dans les sociétés de Crédit agricole. L'exposé des motifs de la loi de 1929 s'occupe seulement d'avantager le capital étranger.

Aucune disposition ne prévoit une aide pour l'agriculteur roumain qui s'est endetté. Quelques innovations d'ordre juridique ne font que provoquer des incertitudes devant les instances judiciaires.

Innovations nuisibles.

a) La nouvelle loi de 1929 restreint sensiblement les opérations des Sociétés de Crédit foncier. Dans l'exposé des motifs le législateur dit : « Nous avons simplifié leur programme, le réduisant seulement aux opérations concernant l'exploitation proprement dite ». Quant aux sociétés de Crédit agricole, le même exposé dit : « Etant destinées à attirer spécialement les capitaux étrangers, nous avons donné à leurs opérations toute la diversité nécessaire ».

Conformément à l'art. 7 de la loi, les Sociétés de Crédit foncier pourront :

- 1) Accorder des prêts hypothécaires sur des terrains ruraux, en numéraire, ou par émission de titres

fonciers ruraux, soit à long terme, payés en annuités, soit à court terme, avec ou sans amortissement.

2) Accorder aux agriculteurs des prêts garantis par leurs récoltes, leur bétail et matériel d'exploitation.

3) Accorder des prêts à la banque centrale coopérative et aux coopératives de crédit, pour que celles-ci puissent, à leur tour, accorder des crédits personnels auxdits agriculteurs.

4) Financer les entreprises et coopératives, pour l'exploitation du sol.

5) Faire toute opération de banque avec les membres de la Société acceptant comme garantie les titres fonciers et les obligations émises par elle.

6) Emettre des obligations avec l'approbation de l'assemblée générale, ayant comme base les prêts hypothécaires faits en numéraire, ou les immeubles de la société.

Après cette énumération, nous remarquons qu'on vient de supprimer les opérations suivantes :

1) Le financement et l'exécution des travaux techniques pour l'exploitation du sol et l'industrialisation de ses produits.

2) La création d'entrepôts et magasins généraux pour les produits et leurs dérivés.

3) Les assurances des agriculteurs.

4) La disposition qui facilitait aux agriculteurs l'obtention des fonds de la Banque Nationale seulement avec leur signature et celle du Crédit Rural.

En ce qui concerne les prêts garantis par les récoltes, l'art. 14 de la loi de 1929 apporte une restriction sérieuse ; car, à l'avenir, ces prêts ne pourront dépasser le tiers de la valeur des objets gagés.

Quant à l'émission des obligations, les nouvelles dispositions sont aussi nuisibles aux Sociétés de Crédit foncier rural. Les Sociétés de Crédit agricole peuvent émettre deux sortes d'obligations.

a) Avec approbation de l'assemblée générale, des obligations garanties par hypothèque.

b) Avec approbation du conseil d'administration, des obligations dépassant 10 fois le capital social ;

c) Avec approbation de l'assemblée générale, des obligations dépassant 15 fois le capital social ; ces obligations sont garanties par le capital social.

Les Sociétés de Crédit foncier ne peuvent émettre que des obligations basées sur des prêts en numéraire ou sur les immeubles de la Société, donc des obligations garanties par hypothèque. Ces Sociétés n'ont pas le droit d'émettre des obligations basées sur leur capital social. La conséquence sera que les Sociétés de Crédit foncier rural ne pourront supporter la concurrence des Sociétés de Crédit agricole, qui ont la possibilité de se constituer avec des capitaux importants. Celles-ci peuvent faire toute espèce d'opérations et bénéficient de facilités et exemptions nombreuses.

L'existence des Sociétés de Crédit foncier insti-

tuées par la loi de 1929 dépend du commissaire du gouvernement. D'après la loi de 1929 et les précédentes, le rôle du commissaire du gouvernement se réduisait à signer les titres fonciers et à veiller à la stricte application de la loi seulement en ce qui concerne l'émission des titres sans s'occuper de l'administration de la société. La loi de 1929 a tellement exagéré les attributions du commissaire du gouvernement que l'existence des sociétés de crédit foncier en est compromise.

L'art. 31 prévoit le rôle du commissaire : il veillera à l'application de la loi, aidé par un expert comptable ; il examinera et visera semestriellement la situation de la société avant sa publication, et pourra suspendre l'exécution de n'importe quelle décision contraire à la loi. Par son droit de veto, il peut suspendre, sans donner de motifs, l'exécution de toute décision du conseil d'administration. Après jugement, si la mesure prise par le commissaire du Gouvernement est déclarée non fondée, ceux que sa décision a lésés n'ont droit à aucune réparation.

Le gouvernement, par l'intermédiaire du commissaire du gouvernement, pourra ordonner la liquidation de la société et demander au tribunal de commerce de nommer un liquidateur. Le rôle du tribunal se borne à choisir le liquidateur, la société est laissée à l'arbitraire du gouvernement.

Pour les sociétés de crédit agricole la situation est

toute autre. Quoique l'Etat participe par moitié à la constitution de ces sociétés, il n'y a pas de commissaire du gouvernement et ses attributions sont exercées par le gouverneur de la société. Mais le gouverneur est en même temps l'administrateur principal, d'où cette situation paradoxale que la même personne administre et contrôle ses propres actes.

Pour toute opération, le législateur s'est préoccupé d'avantager les Sociétés de crédit agricole au détriment des Sociétés de crédit foncier. Ainsi les Sociétés de crédit agricole ne peuvent pas faire des opérations de banque. Cela semblerait une restriction de leurs pouvoirs ; mais, en regardant de plus près, nous voyons que cette mesure a été prise uniquement pour protéger le capital étranger contre les risques inhérents à ces opérations. Par contre, aucune mesure n'a été prise pour préserver contre les mêmes risques le capital roumain ; car il est permis aux Sociétés de crédit foncier de faire ce genre d'opérations.

Quoique les Sociétés de crédit agricole ne puissent faire des opérations bancaires, il leur est accordé, par l'art. 103 de la loi de 1929, le droit d'obtenir un titre exécutoire rapide sur les traites échues. Si le débiteur n'acquiesce pas sa dette dans les 3 jours de la sommation et si aucune contestation n'a lieu, la traite aura l'effet d'une sentence définitive,

donnant droit à l'exécution, avec tout les privilèges de procédure.

Cette mesure, qui ne profite qu'aux capitalistes étrangers, contre les débiteurs roumains, est refusée aux sociétés de crédit foncier, malgré l'autorisation de faire des opérations de banque avec leurs membres.

En ce qui concerne les charges fiscales, conformément à l'art. 106, les titres fonciers ruraux ou hypothécaires, et les obligations des sociétés de crédit agricole, ainsi que leurs contrats de prêts, ne paieront aucun impôt sur le capital et le revenu. L'avantage est considérable ; car les titres de ces sociétés seront plus recherchés que ceux des sociétés de crédit foncier, qui ne bénéficient pas de cette exemption.

La disposition de l'art. 103 aggrave la situation du contribuable roumain, qui supporte toutes les charges financières, le capitaliste étranger ne participant à aucune contribution.

La disposition par laquelle les créances des Sociétés de crédit foncier ne sont pas soumises aux lois falimentaires, énoncée par la loi de 1873, est maintenue par la loi de 1929.

Par l'art. 105, les Sociétés de crédit foncier rural qui fonctionnent d'après la loi de 1929 continueront à fonctionner si, dans un délai de six mois à partir du 20 août 1929, elles modifient leurs statuts en con-

formité avec la nouvelle loi. Si cette modification n'a pas lieu, ces sociétés perdront tous les privilèges de la loi du 27 juin 1873 modifiée par celle du 29 décembre 1923.

Le conseil d'administration de la Première Société de Crédit Foncier Rural, après avoir examiné la situation créée par la nouvelle loi et constaté l'impossibilité de survivre, en se conformant aux conditions imposées, a décidé, dans ses assemblées générales du 1^{er} décembre 1929 et 19 janvier 1930, de continuer à se conformer à sa loi organique du 27 juin 1923.

La conséquence inévitable de cette décision devait être la liquidation du Crédit Rural.

Au cours d'un procès entre le Crédit Foncier Rural et M. D. Fotescu, qui contestait la réclamation de mise en possession faite par le Crédit sur son immeuble hypothéqué à ladite société, le Crédit Foncier Rural posa la question de constitutionnalité de la loi. Le Tribunal de Ialomitza se dessaisit pour incompétence, et la Cour de Cassation prononça sa décision le 10 juin 1930. Les art. 7, 25 et 105 de la loi de 1929 sont déclarés inconstitutionnels envers la Première Société de Crédit foncier rural, comme portant atteinte aux droits de propriété, la société ayant obtenu, par les lois de 1873, 1888, 1903 et 1929 et par des arrangements contractuels avec l'Etat, certains droits, que l'Etat ne peut, même par une loi,

abolir sans violer le principe constitutionnel qui garantit la propriété de toute nature.

Une nouvelle décision de la Cour de Cassation, du 17 novembre 1932, déclare inconstitutionnels les art. 8, 14, 28, 36 et 54 de la loi du 19 avril 1932 sur l'assainissement des dettes agricoles. Le Crédit Foncier Rural continue donc à être régi par la loi de 1929 et les lois antérieures.

Une autre société de Crédit agricole nommée Crédit Agricole Hypothécaire s'est constituée plus tard pour aider les propriétaires ruraux qui ont besoin de crédit, par la loi du 18 mars 1931 conformément à la loi du 20 août 1929.

Son capital social est de 330.000.000 de lei or, dont l'Etat a souscrit 170.000.000 et les particuliers 160.000.000 ; ce capital est divisé en 66.000 actions de 5.000 lei or chacune, dont 33.000 actions ordinaires appartiennent à l'Etat et 33.000 actions de préférence au capital étranger.

Un intérêt de 7 % par année (en lei stabilisés, conformément à la loi de 1929) est assuré aux actions de préférence, dont le paiement est garanti par l'Etat.

Cette société a le droit d'émettre des titres fonciers ruraux basés sur des emprunts hypothécaires de premier rang sur immeubles ruraux. Cette opération n'a pas été faite jusqu'à présent ; la société s'est bornée à faire des prêts en numéraire (dont le terme

a été au maximum de 30 ans), remboursables par annuités.

L'Etat a prêté au Crédit Agricole, la somme de 1 milliard 250 millions de lei, résultant d'un emprunt fait à l'étranger.

L'Activité du Crédit Foncier Rural

Activité du Crédit Foncier Rural d'après la loi de 1873.

Fondée en 1873, la société Crédit Rural a sauvé la grande propriété grâce aux capitaux qu'elle a pu lui procurer dans des conditions très avantageuses. Le Crédit Rural est la seule institution de crédit foncier formée par association de propriétaires ruraux et la plus ancienne institution de crédit de l'ancien royaume. Au cours de son développement, le Crédit Rural a supporté des difficultés d'ordre juridique et économique.

Difficultés d'ordre juridique. Pour le crédit réel, ce qui intéresse, c'est d'abord la situation juridique de l'immeuble offert en garantie. Le développement du crédit dépend de la consolidation du droit de propriété, donc du régime des mutations immobilières.

En ce qui concerne la publicité des mutations immobilières, on trouve en Roumanie deux systèmes. Dans les provinces qui constituaient la Roumanie d'avant-guerre, c'est le régime instauré par le Code

Napoléon et les lois de brumaire an VII et de 1855 qui organise la publicité. Dans les provinces de Transylvanie et de Bucovine, la publicité est organisée par le système allemand, dit des registres fonciers, établi d'abord par une loi prussienne de 1872, puis par le Code civil de 1896, système qui a été adopté dans les pays de l'ancienne Autriche-Hongrie.

Dans le système français, *système de la transcription*, régi en France par la loi du 23 mars 1855, la transcription, en effet, n'est qu'un mode de publicité, ce n'est nullement une garantie de validité. La transcription, en effet, n'est qu'un moyen de publication titre ; elle permet seulement de l'opposer aux tiers, mais, sous cette conditions que l'acte soit valable en soi-même.

La loi n'a pas cru devoir imposer la publicité, mais elle l'a rendue utile au point que son absence expose l'acquéreur négligent aux plus graves inconvénients.

Au point de vue économique avec la publicité des mutations immobilières, on a voulu consolider la propriété foncière. Or, cette consolidation n'a nullement été réalisée. D'une part, la publicité est restée facultative. D'autre part, même quand elle est effectuée, elle ne prouve pas la validité de la transmission ; elle ne prouve que l'acte par lequel on a voulu la réaliser, mais sans en garantir l'efficacité.

Dans le système allemand, dit des registres fon-

ciers, qui est aussi d'usage en Transylvanie, l'écriture publique qui accompagne chaque mutation est une véritable investiture, qui met l'acquéreur à l'abri de toute revendication ou résolution ultérieure.

Il existe dans chaque circonscription un *registre foncier* où sont immatriculés obligatoirement toutes les mutations immobilières, tous les démembrements de propriété. Une fois enregistrée, la mutation est à l'abri de toutes les causes possibles de contestations.

Dans ce système, celui qui fait les immatriculations ne joue pas un rôle purement passif ; c'est un magistrat qui n'ordonne l'immatriculation qu'après avoir vérifié la validité de la mutation. C'est pourquoi la propriété ou le droit réel sont vraiment consolidés au bénéfice de l'acquéreur, si l'immatriculation a été accordée. Le juge du registre l'aurait refusée, s'il lui avait paru que la mutation émanait d'un *non dominus*.

Le mécanisme matériel de la publicité n'est pas le même dans les deux systèmes de publicité. Dans le système français, c'est par *noms de parties* que sont tenus les registres. Pour faire l'historique de chaque parcelle, opération nécessaire pour certifier le droit de propriété de l'acquéreur, il faut retrouver le nom de tous les propriétaires antérieurs. Dans le système des registres fonciers, la publicité est *réelle*, c'est-à-dire que les registres fonciers sont tenus par parcelle, chaque parcelle cadastrale ayant son feuillet, sur lequel sont énoncés, au fur et à mesure, toutes les mu-

tations. Cette mesure constitue un grand avantage pour la sécurité et la célérité des transactions.

En 1873 les titres de propriété de l'ancien royaume étaient incomplets. Malgré ces difficultés, le Crédit Foncier Rural a réussi à déterminer la situation juridique de plus de 4.000 propriétés hypothéquées. Aucune contestation n'a jamais été faite sur les hypothèques constituées jusqu'à ce jour. Il en résulte que les titres fonciers émis par la société ont joui de beaucoup de confiance, et les terres hypothéquées au Crédit Foncier Rural ont été préférées, en cas de vente et de prêt sur deuxième hypothèque, à celles hypothéquées à d'autres institutions.

Difficultés d'ordre économique. Tout au début le Crédit Foncier Rural a eu de grosses difficultés pour le placement des titres fonciers à 7 %. Les capitalistes qui se sont rendu compte que cette institution leur portait préjudice en leur enlevant une des sources de spéculation, ont essayé de décourager ses fondateurs en refusant de souscrire aux titres de la société.

Les titres à 7 % émis pour le premier emprunt ont été refusés par les banquiers.

Quelques membres du conseil d'administration, pour faciliter aux emprunteurs le paiement des dettes envers les capitalistes, leur ont racheté les titres à 80 %. Grâce à la persévérance de l'administration de la société les titres ont fini par s'imposer aux ban-

quiers qui se sont inscrits de plus en plus nombreux pour leur achat, et ont ainsi contribué à relever leurs cours. La confiance qu'inspiraient ces titres a attiré bientôt aussi les petits capitalistes. Même pendant la guerre mondiale, quand les 2/3 du pays étaient envahis par l'ennemi, les titres fonciers ruraux étaient vendus à l'assé au-dessus du pair.

Avantages offerts aux emprunteurs. L'intérêt réel payé par les emprunteurs, même au début de la société, n'a pas, de beaucoup, dépassé 8 % (chez les capitalistes, 24 %) et, plus tard, malgré les mauvaises récoltes et les crises, les intérêts payés (calculés au cours réel des titres) ont été même inférieurs à 5,50 %.

Les dépenses d'administration de la société, fixées par la loi et les statuts au maximum à 0,50 %, ont été réduites successivement jusqu'à 0,05 %. Cette réduction a eu pour effet de diminuer les annuités de paiement dues par les propriétaires, en vertu de leurs contrats de prêt.

Malgré la réduction des dépenses, la société a réussi, grâce à une bonne administration, à réaliser chaque année des excédents ; et dès que le fonds de réserve a atteint la proportion légale de 5 % du capital dû, le surplus a été distribué sous forme de dividendes aux emprunteurs, en proportion des annuités payées par chacun.

De l'examen des bilans de la société depuis 1897,

quand le fonds de réserve a atteint la proportion légale, et jusqu'en 1924, on peut voir que le Crédit Foncier a restitué sous forme de dividende (aux emprunteurs) sur les excédents réalisés, la somme de 12.052.191 lei.

Même pendant les crises agricoles, quand les annuités rentraient souvent en retard, le Crédit Foncier Rural a pu acquitter à temps tous les détenteurs de titres, en lombardant à la Banque Nationale le fonds de réserve, pour se procurer le numéraire nécessaire, sans recourir à la vente des terres.

Par ce procédé, la société a non seulement aidé les débiteurs, en ne recourant à la vente des immeubles hypothéqués qu'en dernier lieu, mais aussi le crédit public par la confiance qu'inspiraient ses titres. En 64 ans d'existence, la société n'a eu recours à la vente que pour 127 terres sur environ 4.000 qui lui sont hypothéquées.

Le Crédit rural a inspiré le projet qui est devenu la loi du 11 février 1904, qui facilite l'institution des coopératives agricoles pour l'affermage et l'achat des terres. Son but est de rendre un double service : 1) à la classe paysanne, en lui facilitant l'accès du crédit nécessaire, donc la possibilité d'acquérir ou de louer des terres ; 2) aux propriétaires, qui trouveront dans les coopératives agricoles des aides sérieux, et ne seront pas obligés de louer des terres à des étrangers dans des conditions très défavora-

bles, ni de les vendre à bas prix, à cause du manque de moyens.

Les opérations de prêts et les changements survenus à cause des événements politiques et économiques.

Le Crédit Foncier Rural, d'après la loi et les statuts de 1873, ne pouvait faire d'autres opérations que des prêts sur hypothèque à long et court terme. Pour effectuer ces prêts, la société a le droit d'émettre des titres fonciers. Les titres fonciers émis par le Crédit Foncier Rural portent des intérêts différents.

Depuis son institution et jusqu'en 1881, la société a mis en circulation, pour les prêts accordés, des titres fonciers à 7 % d'intérêt par an, pour une valeur nominale de 64.210.200 lei. Ces titres, d'abord refusés par les banquiers en 1873, ont atteint, l'année suivante, le cours moyen de 81 et dans la première moitié de l'année 1881 leur cours était de 102,35, ce qui a déterminé la société à réduire l'intérêt des prêts.

A partir de juillet 1881, pour les prêts accordés, la société émet des titres fonciers à 5 % d'intérêt par an. Cette émission a commencé au cours de 90, ce qui a permis aux emprunteurs de titres à 7 % de convertir ces titres en emprunts à 5 %.

Le cours des titres à 5 % a atteint son maximum, 102, en juin 1898, ce qui a décidé le conseil d'admi-

nistration d'accorder à partir du 1^{er} juillet 1898 des prêts à 4 % d'intérêt.

Le cours moyen de cette nouvelle émission a été de 92.

La crise agricole de 1899 et 1900 a produit une chute de toutes ces valeurs. L'émission de 5 % est tombée à 92, celle de 4 % à 77 en 1900. Cette fois le conseil d'administration décide de cesser l'émission de 4 % et de revenir à celle de 5 %.

Les prêts effectués en titres fonciers à 4 % depuis le 1^{er} juillet 1898 ont atteint la valeur nominale de 34.005.500 lei or le 1^{er} janvier 1901. A partir du 1^{er} janvier 1901, les prêts par émission de 5 % sont repris. La situation agricole s'améliore, les titres arrivent à 100 et 100,95 de 1902 à 1905.

Quoique à partir du 1^{er} avril 1906 ces titres soient soumis à l'impôt sur les valeurs mobilières, leur cours n'a subi que de petites fluctuations pendant les guerres balcaniques et lors de l'entrée de la Roumanie dans la grande guerre (ce sont les seuls titres vendus à l'assy en 1918, au-dessus du pair).

Les opérations de la société sont allées en augmentant, et la grande propriété a trouvé dans le Crédit Foncier Rural l'aide qui lui était nécessaire pour sa consolidation et son développement.

Voici un tableau comparatif, de 5 en 5 ans de 1879 à 1907, des opérations de la société par rapport à la

surface cultivée et à la valeur en lei des céréales exportées.

Années	Surface cultivable	Export en lei or	Emission totale	Dettes des propriétaires
1873	Les dates manquent	157.570.732	374.000	374.000
1878	jusqu'en 1881.	217.041.727	44.573.700	42.404.911
1883		220.650.279	90.942.300	79.878.535
1888	4.219.993 ha	256.788.642	150.758.600	117.878.535
1893	4.258.243 »	370.651.787	189.307.000	173.138.821
1898	5.108.012 »	283.181.567	278.672.000	245.755.420
1903	5.158.388 »	355.630.307	343.490.000	276.141.926
1907	5.179.603 »	554.018.613	355.679.300	307.995.435

Il s'agit seulement de l'émission des titres à 5 % et 4 %, les titres à 7 %, d'un montant de 64.210.200, étant annulés ou convertis en titres à 5 %.

La guerre et l'expropriation agraire.

Après la déclaration de la guerre de 1914, les encaissements de la société deviennent de plus en plus difficiles, quoique la production agricole soit bonne et le prix des céréales élevé. Les temps sont troubles et chacun essaie de se faire une réserve de numéraire. Le paiement des dettes passe au second rang.

A la fin de 1914, le total des annuités arriérées au Crédit Foncier est de 16.770.288 lei et à la fin de décembre 1915 le chiffre monte à 22.021.163 lei.

Pour ne pas aggraver la situation, en augmentant la valeur des coupons par des nouvelles émissions, le Crédit Rural a réduit ses opérations de prêt dès le début de la guerre.

En 1914 il accorde des prêts pour une valeur de 26.047.000 lei, en 1915 pour une somme de 600.000 lei, et en 1916 pour 14.493.000 lei.

Le 15 août 1916, la Roumanie entre en guerre.

La situation des dettes dues au Crédit Rural, au 21 décembre 1916, est la suivante :

Prêts accordés en titres fonciers ruraux 5 % et 4 %, 675.396.700 lei.

Capital dû, mais non arrivé à l'échéance, 468.668.616 lei.

Annuités retardées, 24.717.346 lei.

Le cours des titres à la date de la mobilisation est de 89,50 pour ceux de 5 % et 75,50 pour ceux de 4 %.

Dès l'entrée de la Roumanie en guerre le Crédit Rural a arrêté toutes opérations de prêt.

Pendant les deux années d'occupation étrangère de la Valachie et Dobroudja, le Crédit Rural a continué à fonctionner à Bucarest et Iassy (où il avait transporté son siège), payant régulièrement aux possesseurs des coupons et titres tirés au sort, ce qui a fait que leur cours fut coté 109 à Iassy. Cette ponctualité dans l'exécution de ses obligations est due aux importantes réserves que le Crédit possédait.

La puissance occupante poursuivait notre asservissement économique et financier.

Après la paix de Bucarest, la campagne contre les instituts nationaux de Crédit commence. La Chambre

sées sur l'incapacité légale ou l'impossibilité matérielle d'administration.

L'expropriation partielle est faite sur d'autres principes que celle du décret-loi. Elle distingue d'abord le mode d'exploitation, selon que la culture est faite par le propriétaire, en régie ou par fermiers ; puis elle tient compte du nombre des terres possédées par le même propriétaire. Une sous-distinction est faite pour les terres cultivées en régie, d'après leur situation. Enfin vient la catégorie des terres situées en montagne. Le même système d'expropriation a été gardé. La partie réservée au propriétaire une fois fixée, le reste est exproprié. Les cotes légales sont réduites à des types fixes et uniformes de 100, 150, 200, 250, 300, 400, 500 ha. Le terrain exproprié a été divisé en lots de 5 et 7 ha.

Un premier résultat de cette réforme a été que la plus grande partie de la classe paysanne a reçu des terres. Il en résulte aussi la suppression de la grande propriété, transformée en petite propriété et en moyenne propriété de 100 à 500 ha. Le prix d'expropriation est fixé par les cours d'appel ; mais la loi a fixé le maximum, qui est 40 fois le prix régional de fermage de l'hectare cultivable et 20 fois pour les terrains propres seulement au pâturage. Le paiement du prix a été fixé en rente amortissable de 5 % valeur nominale.

Les effets de l'expropriation vis-à-vis du Crédit Rural.

Quand les travaux d'expropriation ont commencé, 2.337 propriétés, d'une étendue totale de 2.414.000 ha, dont 2.100.000 cultivables, étaient hypothéquées au Crédit Rural. La dette moyenne par ha était de 195 lei, et de 223 lei par hectare cultivable.

L'étendue moyenne des propriétés était de 1.040, (et 910) ha pour la terre cultivable. Donc presque toutes les propriétés hypothéquées au Crédit Rural ont été atteintes par l'expropriation. Environ 1.400.000 ha ont été distribués aux paysans, et 700.000 ha sont restés aux propriétaires.

La plupart des prêts accordés par le Crédit étaient anciens, ayant comme base la moitié de l'évaluation d'alors. Le prix d'expropriation était au moins le double de l'hypothèque qui grevait la terre. D'ailleurs, une partie du capital prêté était remboursée par l'amortissement compris dans les annuités payées.

Nous avons vu que le prix de l'expropriation a été fixé en rente amortissable 5 % valeur nominale. Cette disposition a été dictée par des considérations d'ordre financier de l'Etat. A son tour le propriétaire exproprié se libère de ces dettes vis-à-vis des créanciers hypothécaires ou privilégiés par des paiements en rente de même nature. Une exception est faite par la loi pour les créances hypothécaires du Crédit

Foncier Rural. Ces créances se payent en numéraire. La raison de cette disposition est l'obligation de la société de payer en numéraire aux détenteurs des coupons et titres tirés au sort, ce qui ne pouvait se réaliser si le paiement des créances de la société s'était fait en rente.

La dette envers le Crédit Rural, ou une partie de la dette, jusqu'à la concurrence du prix d'expropriation passe à l'Etat. Le propriétaire est libéré, et l'Etat s'est substitué dans les obligations du débiteur de payer les annuités afférentes aux termes fixés par le contrat de prêt.

Sur un total de 3.579 prêts, pour lesquels 429.069.617 lei étaient dus comme capital (à la date de liquidation du prix d'expropriation), la somme de 354.872.209 lei a passé au compte de l'Etat pour acquitter le prix des terrains expropriés faisant partie des propriétés hypothéquées au Crédit Rural.

Le Crédit a dû calculer, pour chaque propriété, quelle partie du prêt passe à l'Etat et l'annuité correspondante, et quelle partie reste au propriétaire.

La division de la créance a entraîné la division de la garantie hypothécaire. La partie expropriée continue à garantir la partie de la dette passée à l'Etat. Cette garantie est illusoire ; car la terre a été divisée et distribuée aux paysans. Mais, à côté de cette garantie, il y a celle de l'Etat qui exécute ponctuellement ses obligations vis-à-vis de la Société.

La partie de la propriété restée au compte du propriétaire après l'expropriation, garantit les annuités de retard dues jusqu'au moment de la liquidation du prix d'expropriation et la partie du capital restée à la charge du propriétaire. Les annuités en retard sont garanties aussi par un privilège sur la rente, consigné à la Caisse des Dépôts comme prix des terrains expropriés.

L'activité du Crédit Foncier Rural après la loi du 22 juin 1923. Nous avons vu que l'assemblée générale extraordinaire du Crédit, dans sa séance du 21 octobre 1923, a décidé se constituer en une nouvelle société (remplaçant l'ancienne) basée sur la loi du 22 juin 1923, qui porte le nom de « Première Société Civile de Crédit Foncier Rural » ou en abrégé « Crédit Rural ».

La Société a commencé à fonctionner dans sa nouvelle forme le 27 janvier 1924.

A cette date la situation des prêts accordés par la Société d'après la loi et les statuts de 1879 est la suivante :

Prêts en titres fonciers de 5 %	656.926.200 lei
sur lesquels le capital non amorti	
représente	437.358.286 lei
Prêts en titres fonciers de 4 %	34.005.500 lei
Sur cette somme la dette que re-	
présente le capital est de	17.858.134 lei

Annuités en retard dues 5 %
 et 4 % 106.197.821 lei

Par les nouveaux statuts, mis en concordance avec la loi du 22 juin 1923, le champ d'activité du Crédit a été considérablement élargi, pour répondre à la nouvelle situation économique créée par l'application de la réforme agraire.

L'art. 2 de la loi et l'art. 15 des statuts prévoient que la Société peut faire les opérations suivantes :

1) Faire des prêts hypothécaires avec émission de titres fonciers.

2) Financer des entreprises pour l'exploitation du sol et l'industrialisation de ses produits.

3) Financer les travaux techniques relatifs aux entreprises d'exploitation du sol.

4) Créer des entrepôts et magasins généraux pour les produits du sol et leurs dérivés.

5) Faire des prêts ayant comme garantie les récoltes.

6) Faire des opérations de banque seulement avec les membres de la société et les sociétés agricoles.

7) Faire des assurances pour les agriculteurs.

8) Réescompter le portefeuille de la Banque Nationale même portant une seule signature.

9) Emettre des obligations (conformément au Code de commerce).

Les opérations faites par le Crédit Rural, dans sa nouvelle organisation, sont groupées en deux sec-

tions : une section foncière, qui comprend les prêts à long terme accordés en titres fonciers pour des besoins de longue durée des propriétaires ruraux, comme : constructions, achats d'inventaire, endiguement et améliorations foncières, créations de petites industries, etc. ; et une section bancaire qui comprend les prêts en numéraire faits pour les besoins de la culture annuelle et toute autre opération bancaire.

Section foncière

Prêts par émission de titres fonciers.

Après sa transformation, le Crédit Rural a continué à faire des prêts à long terme par émission de titres fonciers dans les mêmes conditions que les prêts accordés d'après la loi de 1873. La Société a maintenu son émission de 5 %. Les titres fonciers émis par la nouvelle Société ayant les mêmes garanties que les anciens ont été reçus sur le marché au même cours.

La crise numéraire d'après-guerre a sensiblement influencé le cours des titres.

Les détenteurs d'argent liquide, poursuivant la réalisation de gros bénéfices, évitaient les titres à faible intérêt pour acheter des actions, qui font l'objet de spéculations de bourse.

Le cours moyen de titres à 5 % a baissé à 50 lei.

La situation était critique pour les emprunteurs ; car c'est à peine s'ils réalisaient, par la vente des titres, la moitié de leur valeur nominale et ils payaient l'intérêt, l'amortissement et les dépenses d'administration pour la valeur nominale. Pour leur venir en aide, le conseil d'administration décida d'émettre des titres à 10 % d'intérêt. Cette émission, reçue dès le début au cours de 96, n'a pas pu se maintenir à cause de la crise commencée en 1929 et aggravée en 1930-1931, de sorte que la Société a dû arrêter cette émission et revenir à celle de 5 %.

Au cours d'une année, la société a accordé des prêts en titres de 10 % pour une valeur nominale de 44.567.000 lei.

Jusqu'à la fin de l'année 1931, le Crédit Rural, dans sa nouvelle organisation, a accordé des prêts en titres de 5 %, pour une valeur nominale de 1.039.199.500 lei. Si on ajoute à ce chiffre les 44.567.000 lei de l'émission de 10 %, nous avons un total de 1.083.766.500 lei.

Le total des prêts par émission de titres fonciers, de 1879 à 1931, est de 1.774.698.200 lei valeur nominale.

Depuis la date de 1931, le Crédit Rural n'a plus accordé de prêt par titres fonciers à cause des différentes lois qui sont intervenues pour régler les rapports entre débiteurs et créanciers.

Prêts pour améliorations foncières. Un service

d'améliorations foncières a été institué près du Ministère de l'Agriculture par la loi du 20 décembre 1910 (modifiée en 1914 et 1925) pour étudier, exécuter et entretenir les travaux nécessaires à l'endiguement et la mise en valeur des terrains inondables de la vallée du Danube. Si les propriétaires dont les terres doivent être endiguées ne peuvent se procurer les fonds nécessaires pour l'exécution des travaux, l'Etat est autorisé, par la loi, à leur avancer les sommes nécessaires en prenant une inscription hypothécaire sur les propriétés endiguées.

Ces travaux nécessitaient d'importants capitaux, que l'Etat ne pouvait se procurer qu'en recourant à l'emprunt. Un emprunt par émission d'obligations, fait dans la situation d'après la guerre, aurait donné lieu à de grosses difficultés. L'Etat s'est adressé au Crédit, pour se procurer les sommes nécessaires à la continuation des travaux commencés par lui aux associations Oltenita-Surlari, Surlari-Doronantz du dép. Ilfov et Bratesul di Sus du dép. Covurlui.

Pour de tels emprunts, on ne pouvait émettre des titres fonciers (car les conditions requises par la loi pour l'émission de titres fonciers n'étaient pas réunies) mais la loi a autorisé le Crédit à émettre, pour les emprunts à long terme, des obligations qui pussent être reçues comme garanties dans les caisses publiques, dans les mêmes conditions que les titres fonciers.

Le Crédit Rural a émis, à partir de 1926, au cours de presque deux ans, des obligations pour une valeur nominale de 199.734.000 lei, portant un intérêt de 7 % par an.

Le remboursement des prêts était effectué au moyen d'annuités semestrielles par les propriétaires des terrains endigués, qui avaient aussi la faculté de se libérer avant terme, comme pour les titres fonciers.

Le Crédit Rural, pour aider ses débiteurs, s'est occupé de la vente des obligations, afin que les propriétaires pussent autant que possible rembourser les prêts sans subir de pertes.

Dans ce but le Crédit s'adresse à la Banque Nationale, qui lui achète la plus grande partie des obligations — 149.594.000 lei valeur nominale — au cours de 65 avec possibilité de rachat pour la Société au même cours.

Les débiteurs payent l'amortissement pour la somme de 149.594.000, calculée à 65 et non à la valeur nominale, comme on aurait dû calculer si les obligations avaient été vendues sur le marché.

Le reste des obligations de 50.140.000 lei valeur nominale ont été vendues avec le concours du Crédit à différentes institutions au cours 90-92. Le remboursement avait lieu à la valeur nominale, par tirage au sort, dans la mesure des amortissements.

Par les travaux exécutés une surface de 13.500 ha jusqu'alors improductive a été rendue cultivable.

La section bancaire

La Société n'a pu commencer en même temps toutes les opérations prévues par les statuts ; car il y en a qui demandent des immobilisations de capitaux, qu'il était dangereux de faire dans les périodes de crise, et d'autres, des études prolongées et des capitaux considérables.

Au commencement, la société a concentré son activité sur les besoins urgents, pour encourager et développer l'agriculture par des prêts pour les exploitations agricoles.

a) *Prêts pour les exploitations agricoles.* Ces prêts ont été accordés dans la mesure des besoins en tenant compte des surfaces cultivées.

Les prêts sont remboursés à la réalisation des récoltes, dans un délai maximum d'un an. L'intérêt a d'abord été de 10 % par an et puis de 8 %. Mais, quand la Banque Nationale a relevé son escompte à 9,5 % et les banques à 25 % le Crédit a été obligé de relever l'intérêt à 13 %. Ces prêts sont garantis par un gage sur les ensemencements, les récoltes réalisées ou leurs produits industrialisés, en dehors d'une garantie supplémentaire qui peut être : un gage sur

les effets, la caution d'une personne acceptée par le Crédit ou une hypothèque.

Depuis le 27 janvier 1924, la société a accordé des prêts pour l'expropriation agricole, pour une valeur de 645.692.000 lei.

b) *Prêts par virements.* Beaucoup de propriétaires ruraux, endettés à différentes banques, dans des conditions très onéreuses, auraient été ruinés, si le Crédit Rural n'était intervenu à temps. Ne pouvant payer les intérêts des emprunts contractés, qui se capitalisaient chaque année, ils étaient exposés à la vente de leurs terres.

Il était impossible de se procurer les sommes nécessaires par des prêts avec émission de titres, car les dettes étaient considérables, et le marché ne pouvait absorber une quantité de titres suffisante.

Le Crédit Rural s'est donc adressé à la Banque Nationale pour lui demander de faire des virements de comptes pour acquitter les dettes des propriétaires sur les banques endettées envers la Banque Nationale. Les dettes des banques allaient être réduites d'une somme égale aux dettes des propriétaires, qui, par virement, allaient augmenter le compte du Crédit Rural à la Banque Nationale.

La Banque Nationale a consenti des prêts par virements de comptes pour une somme de 439.365.434 lei. Ces prêts, nommés prêts par virement, sont ga-

rantis par des hypothèques constituées en faveur du Crédit.

Le remboursement des prêts se faisait par annuités avec un intérêt de 10 %.

Les intérêts payés aux dettes envers les banques variaient de 25 % à 30 %. Par le moyen des virements, le Crédit Rural a accordé des prêts pour une somme de 439.365.434 lei.

Le Crédit Rural, n'ayant pas de succursales, ne pouvait satisfaire les besoins des agriculteurs dans tout le pays. Dans ce but, depuis 1925, 46 caisses de crédit mutuel de caractère agricole ont été créées dans les chef-lieux des départements ; ces caisses ont un statut-type et un capital propre.

Le capital initial a été de 216.640.500 lei, dont 148.157.168 lei ont été versés jusqu'à la fin de décembre 1931.

Le Crédit Rural a financé ces caisses de Crédit en leur avançant des sommes soit directement sur ses disponibilités, soit par la Banque Nationale, avec une garantie.

Le total de crédits accordés par le Crédit Rural aux caisses de crédit des agriculteurs jusqu'à la fin de 1931 est de 615.408.325 lei, dont 175.899.970 lei directement par le Crédit Rural et 439.568.355 lei par la Banque Nationale. Le Crédit a pu ainsi venir en aide aux petits agriculteurs par l'intermédiaire des caisses de crédit.

Récapitulation des opérations.

Le Crédit Rural, depuis son institution en 1873 et jusqu'au 31 décembre 1931, a accordé à la propriété rurale :

1) Des prêts en titres fonciers (4 %, 5 % et 10 %) pour une valeur nominale de 1.774.698.200 lei.

2) Des prêts pour améliorations foncières en obligations de 7 % pour une valeur nominale de 199.734.000 lei.

3) Des prêts pour exploitations agricoles pour un montant de 645.692.000 lei numéraire.

4) Des prêts par virements pour 439.365.434 lei numéraire.

5) Des prêts aux petits agriculteurs pour 615.408.325 lei numéraire.

A cette date, le Crédit Rural a cessé toute opération, à cause des lois d'exception qui réglementent les accords entre créanciers et débiteurs, lois qui englobaient aussi les dettes du Crédit Foncier Rural.

L'assainissement des dettes.

Après la guerre, des événements indépendants de la volonté des débiteurs les ont mis dans l'impossibilité d'exécuter leurs engagements. Même la liquidation de tout l'actif n'aurait pas suffi à libérer les débiteurs de leurs dettes.

Nous n'examinerons pas les causes qui ont entraîné la rupture de l'équilibre économique et l'interven-

tion de l'Etat dans les rapports économiques des particuliers. Nous examinerons seulement les dispositions de la loi qui concernent les dettes envers le Crédit Rural.

La loi d'assainissement du 19 avril 1932 avait pour objet la réduction des dettes agricoles sans le consentement des créanciers. Les dettes envers le Crédit Rural étaient aussi soumises aux dispositions générales, c'est-à-dire aux trois régimes juridiques prévus par la loi : réduction de plein droit (50 % pour les propriétés jusqu'à 10 ha), réduction légale (10 %, 20 %, 30 %, 40 % et 50 % d'après l'ancienneté des dettes) et la réduction judiciaire pour les moyennes et grandes propriétés.

La loi prévoyait, dans son art. 54, une disposition spéciale concernant le Crédit Rural :

« L'Etat couvrira toutes les réductions des créances en numéraire et titres fonciers supportés par la Première Société de Crédit Foncier Rural, par application de la présente loi, modifiant les termes et conditions du Crédit Rural avec ses débiteurs et créanciers.

A première vue, il semble que les dispositions de cette loi ne peuvent causer aucun préjudice au Crédit Rural. L'effet de la loi serait une novation, l'Etat devenant débiteur de la Société pour une partie des dettes dans les mêmes conditions que le débiteur primitif.

Un examen plus approfondi nous montre les conséquences graves qu'aurait eues pour le Crédit l'application de la loi de 1932. Une partie des créances hypothécaires deviennent, par la substitution, créances chirographaires ; les délais de paiement des créances sont changés ; les garanties réelles constituées pour les créances existantes étaient supprimées ou réduites ; la procédure simple et rapide pour l'encaissement des créances supprimée.

Par la suppression et la réduction des droits et privilèges concernant les créances existantes, l'existence même de la société était menacée ; car les obligations du Crédit Rural envers les débiteurs étaient restées les mêmes.

Le Crédit Rural a attaqué cette loi par un recours devant la Cour de Cassation, les modifications apportées aux créances du Crédit Rural constituant une atteinte au droit de propriété garanti par l'art. 17 de la Constitution.

La Cour de Cassation, toutes chambres réunies, par son arrêt N° 50 du 27 nov. 1932, a déclaré inconstitutionnelle la loi du 19 avril 1932.

Cette loi n'a donc pas été appliquée.

La loi de liquidation des dettes agricoles et urbaines, du 7 avril 1934. Cette loi contient, dans son chap. I, les dispositions relatives aux dettes agricoles ; dans son II^{me} chap. les dispositions relatives à

la réglementation des dettes urbaines ; dans son III^{me} chap. les dispositions relatives aux créanciers (agricoles et urbains) qui n'acceptent pas le mode de réglementation des dettes et dans son IV^{me} chap., des dispositions générales spéciales et transitoires.

Le législateur, tenant compte des objections d'inconstitutionnalité qui ont fait annuler la loi de 1932, a laissé la possibilité au créancier d'accepter ou non le mode de liquidation prévu par la loi. Les dettes agricoles établies à la date de la promulgation de la loi sont réduites de 50 %.

Le paiement des dettes ainsi réduites se fait en 17 années, par annuités semestrielles, avec un intérêt de 3 %, le 15 mai et le 15 novembre de chaque année. Pour chaque annuité payée par anticipation, le débiteur bénéficie d'une réduction de 6 %, calculée du jour de paiement jusqu'à l'échéance respective. Le débiteur bénéficie d'une réduction de 70 % sur la créance établie à la promulgation de la loi, s'il paie le reste de 30 % dans les deux années de la promulgation de la loi, et d'une réduction de 60 % s'il paie le restant des 40 % dans les 5 années.

La loi accorde un terme de 40 jours, depuis la promulgation de la loi, aux créanciers qui ne veulent pas l'accepter, pour faire leur déclaration. Ceux qui n'ont pas fait de déclaration dans le délai voulu sont présumés accepter d'une manière irrévocable la liquidation prévue par la loi.

Pour les créanciers qui n'ont pas accepté la nouvelle loi, les dispositions suivantes seront appliquées :

On accorde aux débiteurs un terme de grâce de 10 ans, avec un intérêt de 1 % par an, sur le capital initial, payable le 15 décembre de chaque année.

Pour les intérêts en retard, le créancier ne peut saisir que les fruits (gains) du débiteur. On comprend que ces créanciers se trouvaient dans une situation plus défavorable que ceux ayant accordé les réductions de leurs créances et accepté le régime de la loi.

Voilà les dispositions générales relatives à l'assainissement des dettes agricoles. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux créances du Crédit Rural.

Le législateur, ayant considéré le mode d'organisation et de fonctionnement de cette société, a introduit, dans son art. 63, des dispositions spéciales pour chaque espèce d'opérations.

Ainsi : a) *Pour les emprunts contractés en titres fonciers*, en tenant compte de ce que la société a le rôle de débiteur envers les détenteurs de titres et de créancier envers les emprunteurs, pour pouvoir aider les débiteurs, il fallait préalablement libérer la société d'une partie de ses obligations vis-à-vis des détenteurs de titres. Dans ce but, la loi autorise le Crédit Rural à retirer de la circulation et à annuler des titres fonciers à 5 % pour une valeur nominale égale à la moitié de l'émission en circulation, représentant

la dette des emprunteurs à la date du 1^{er} janvier 1932. La société délivre aux détenteurs de nouveaux titres de la même émission, portant le même intérêt, représentant la moitié de la valeur nominale des anciens titres. Un terme de six mois est accordé, du jour de la publication de la loi au « Journal Officiel », aux détenteurs de titres qui n'acceptent pas ce changement, pour faire une déclaration. Ceux qui n'ont pas fait de déclaration dans le délai voulu sont considérés avoir accepté les nouvelles conditions.

Tenant compte du sacrifice fait par les détenteurs de titres qui ont accepté la réduction, la loi leur accorde une exemption totale d'impôts présents et futurs, pour les titres échangés, en capital et en intérêt.

Les titres non présentés à l'échange sont frappés d'une augmentation d'impôt de 60 % sur l'intérêt perçu et de 50 % sur le capital. C'est avec ce prélèvement que l'Etat couvre les pertes que le Crédit Rural supportera du fait des titres non échangés.

Par ces opérations, la société réalise une réduction de 50 % sur ses dettes. Cette réduction, la loi la transmet aux débiteurs de la société, mais pas à tous ses débiteurs, seulement à ceux qui ont emprunté en titres fonciers à 5 % après le 1^{er} janvier 1919.

La réduction de leurs dettes n'est pas de 50 %, mais en proportion des pertes que chaque emprunteur a subies lors de la transformation des titres en

numéraire, considérant leur cours le jour de la réalisation de l'emprunt. Cette disposition a été prise pour mettre autant que possible tous les débiteurs dans une situation égale, c'est-à-dire de payer l'intérêt, l'amortissement et les dépenses l'administration pour ce qu'ils ont réalisé en numéraire par la vente des titres dépréciés, à l'époque de leur réalisation.

Le cours des titres a varié à cette époque entre 40 et 60 avec une moyenne inférieure à 50.

Cette réduction affecte le capital des dettes des emprunteurs le 1^{er} janvier 1932.

La réduction du capital est supportée par les détenteurs de titres sans autre dédommagement que la réduction de l'impôt.

Pour les emprunts en titres de 10 %, le capital n'a pas été réduit ; car ces titres ont été vendus au cours de plus de 90 avec peu de pertes pour les emprunteurs. Leurs intérêts ont pourtant été réduits de 10 % à 5 % par an, pour un terme de 15 ans, à partir du 1^{er} janvier 1932. L'Etat a pris à son compte, pour 15 ans, à partir du 1^{er} juillet 1934, 2 % des intérêts sur les 5 % de ces dettes.

Toutes ces opérations réglaient la situation du capital des débiteurs pour l'avenir, à partir du 1^{er} janvier 1932 ; mais, pour les emprunts cités ci-dessus, le Crédit devait encaisser des annuités en retard, qui représentaient des sommes considérables.

Ces annuités en retard, capitalisées avec leur intérêt au 30 juin 1934, ont été réduites de 50 % ; les annuités réduites et capitalisées sont payées en versements semestriels avec un intérêt de 3 % par an dans un délai de maximum 15 ans à partir du 1^{er} juillet 1934.

Ces annuités représentant des coupons de titres exigibles et des titres tirés au sort, non réduits, la société subissait une perte, que l'Etat s'est engagé à couvrir.

b) *Aux emprunts pour endiguements* faits en obligations à 7 %, l'Etat a pris à son compte 70 % des annuités échues jusqu'au 30 juin 1934 et 70 % du capital resté à payer au 1^{er} juillet 1934. Jusqu'à concurrence de cette réduction, l'Etat se substitue dans toutes les obligations des emprunteurs envers la société, ceux-ci ne restant débiteurs de la société que pour le surplus, soit 30 % de la dette (capital et annuités). L'intérêt a été réduit à 2,60 % pour les emprunts dont les obligations ont été escomptées à la Banque Nationale et à 9,50 % pour les emprunts dont les obligations ont été négociées sur le marché. La société paiera, à son tour, aux détenteurs d'obligations à 7 % les intérêts réduits, selon la même distinction. Le délai de paiement de ces emprunts a été prolongé de 40 ans.

c) *Emprunts par virements*. Nous avons vu que, pour effectuer ces emprunts, la Banque Nationale a

mis à la disposition des propriétaires ruraux, par l'intermédiaire et avec la garantie du Crédit Rural, la somme d'environ 500 millions de lei. En 1929, année de la stabilisation du lei — l'Etat a payé à la Banque Nationale sur cette somme, 366.680.000 lei. Par la loi de stabilisation du 7 février 1929, l'Etat a été subrogé dans tous les droits de la Banque Nationale envers le Crédit Rural jusqu'à concurrence de la somme payée.

La loi d'assainissement de 1934 fait une distinction entre les emprunts passés au compte de l'Etat et les autres.

Les dettes provenant de ces emprunts sont réduites sans distinction, de 50 %. Les termes de paiement sont prolongés jusqu'au 1^{er} juillet 1959.

Pour les emprunts pris par l'Etat, le Crédit Rural n'est plus gérant, mais simplement mandataire pour encaisser ses créances. L'intérêt annuel des emprunts est réduit à 2 %, et le Crédit Rural a le droit de percevoir en outre 1 % pour ses dépenses d'administration.

Pour les autres emprunts, l'intérêt est réduit à 3 % par an, dont 1 % sera payé à la Banque Nationale.

Les dettes concernant les emprunts passés à l'Etat pourront être payées en rentes d'Etat, reçues à leur valeur nominale. Les autres dettes, ne jouissant pas de cette faveur, sont payées en numéraire.

d) *Les dettes, provenant d'emprunts sur gage,*

compte courant et escompte, sont réduites, en capital, de 50 %. Les dettes ainsi réduites sont acquittées en annuités semestrielles, calculées sur un intérêt de 3 % dans un délai maximum de 15 ans.

Telles sont les dispositions spéciales qui réglementent le paiement des créances du Crédit Rural :

Les articles 5 et 6 sont les seules dispositions générales qui s'appliquent aux dettes provenant des prêts en numéraire faits par la société. Ces débiteurs bénéficient d'une réduction de 70 % et 60 % s'ils paient les dettes dans les délais prévus par ces articles.

La loi maintient tous les droits, garanties et conditions, prévues soit par les contrats de prêts, soit par les statuts, pour le paiement des créances du Crédit Rural ainsi réduites.

La loi est appliquée à partir du 7 avril 1934.

La situation des créances du Crédit Rural comprise dans l'art. 63 est la suivante :

a) 818.594.700 lei capital, dû au 1^{er} janvier 1932 des emprunts en titres fonciers à 5 %.

b) 265.310.756 lei annuités en retard avec intérêts capitalisés le 30 juin 1934, des emprunts en titres fonciers à 5 % et 10 %.

c) 146.666.385 lei capital, dû au 1^{er} juillet 1934 pour les emprunts en obligations 7 % pour endiguements.

d) 142.401.879 lei annuités échues avec intérêts capitalisés le 30 juin 1934 à ces emprunts.

e) 236.020.812 lei, capital, dû au 1^{er} juillet 1934 pour les emprunts par virement, dont 1) 221.685.832 lei à l'Etat et 2) 14.334.980 lei au Crédit Rural.

f) 230.499.526 lei annuités échues et intérêts capitalisés le 30 juin 1934 pour ces mêmes emprunts.

g) 628.319.390 lei représentant le capital et les intérêts, capitalisés le 1^{er} juillet 1934, des emprunts en numéraire sur gage de récolte et escompte.

Le total des dettes des débiteurs du Crédit Rural a été réduit pour une somme de 1.366.331.000 lei.

Par une convention du 14 août 1934, l'Etat s'engage à couvrir toutes les pertes que subit la société par l'application de la loi des liquidations des dettes du 7 avril 1934.

Le Décret N° 2559 du 11 novembre 1936. Les débiteurs des emprunts pour endiguements n'ont pas accepté la liquidation prévue par la loi de 1934. Ces emprunts ont été contractés par l'Etat comme mandataire légal des propriétaires, et les travaux ont été exécutés par le Service des améliorations foncières du Ministère de l'Agriculture.

Le décret N° 2559 du 11 novembre 1936 a tranché les discussions qui se sont élevées sur les dépenses effectuées et le mode d'exécution des travaux.

L'Etat, garant des emprunts, a pris à son compte aussi le surplus de 30 % de la dette restée à la char-

ge des propriétaires pour les terrains endiguées par les associations : Oltenitza-Surlari, Surlari-Dorobantz du département Ilfov et Bratesul de Sus du département Covurlui, se substituant aux obligations des emprunteurs envers le Crédit Rural.

Comme conséquence de ces obligations, l'Etat se subroge au Crédit Rural dans tous les droits qui découlent des inscriptions hypothécaires prises par le Crédit Rural pour les emprunts accordés aux 3 associations.

Ses inscriptions hypothécaires produiront des effets vis-à-vis de l'Etat seulement jusqu'à la concurrence des sommes établies comme débit, de chaque propriété pour les travaux effectués.

Les débits sont établis pour chaque propriété par une commission composée de 4 membres ; un conseiller à la cour d'appel de Bucarest, président de la commission ; un délégué du ministère des finances ; un délégué du ministère de l'agriculture et le président de l'association respective, ou son remplaçant.

Les décisions de cette commission sont définitives, sans appel, mais soumises au recours en cassation.

Les propriétaires des terrains endigué deviennent débiteurs de l'Etat, chacun pour le débit de sa propriété qu'il paiera dans un délai de 15 ans.

Conclusions

La réforme agraire, imposée par des conditions d'ordre social, à la suite de la guerre balkanique, a été réalisé après la guerre mondiale en 1919. Dans la conception initiale, les terrains expropriés sur les grandes propriétés devaient être donnés en culture, aux petits agriculteurs ; les associations fermières constituées en application de la loi de 1897 sur les fermages, avaient donné de bons résultats. Les propriétés devaient devenir individuelles seulement après un certain nombre d'années.

Les mouvements révolutionnaires des pays limitrophes et les revendications des soldats ayant lutté pour l'accomplissement de l'unité nationale de la Roumanie ont imposé, pour ce problème, une solution précipitée. On a été obligé de considérer moins la capacité agricole des nouveaux propriétaires que la nécessité d'arrêter en Roumanie la contagion révolutionnaire de Russie et de Hongrie. L'Etat roumain a été obligé de satisfaire les demandes des anciens combattants et des paysans, qui n'admettaient qu'une attribution individuelle de la propriété.

D'autre part, le pays avait été dévasté et saccagé par l'occupation ennemie et le crédit presque détruit.

La possibilité de cultiver la terre dans les bonnes conditions d'avant-guerre manquait aussi bien aux petits qu'aux grands propriétaires au moment où ils avaient le besoin de crédit pour refaire leur inventaire agricole. C'est pour cette raison qu'on a constaté, après la réforme agraire, une diminution qualitative et quantitative des récoltes.

Depuis lors, la situation s'est beaucoup améliorée, et nous espérons que l'agriculture de la Roumanie ne tardera pas de revenir à un état prospère.

Au moment de la nouvelle répartition des terrains agricoles de la Roumanie, il fallait créer le crédit pour la petite propriété. Le Crédit Foncier Rural était destiné à satisfaire les demandes de la grande propriété, qui ne représentait plus que 10 % de la surface cultivable du pays.

Les gouvernements qui se sont succédé de 1919 à 1928 ont eu comme principale préoccupation de réparer les désastres causés par la guerre, de rétablir la situation financière et économique du pays et de réaliser l'unification politique et administrative des nouvelles provinces, qui constituaient un agrandissement de 100 % du territoire national. Le gouvernement de 1929 s'est préoccupé de créer un crédit agricole pour la petite propriété.

Au lieu d'utiliser les organisations créées par le Crédit Foncier Rural pour la petite agriculture, ou de les prendre comme modèle pour les nouvelles insti-

tutions de crédit, il a adopté la conception d'un crédit agricole basé sur un capital fourni par l'Etat et par l'étranger et dépourvu d'organes décentralisés. La conséquence a été que le Crédit Agricole Hypothécaire n'a pas réalisé le but du législateur, et est devenu une deuxième institution accordant des emprunts seulement à la grande propriété.

Peu à peu, cependant, la situation agricole du pays s'est améliorée. La loi de liquidation des dettes agricoles, qui a réduit les dettes et les intérêts pour les agriculteurs et a prolongé les délais de paiement, a permis à ceux-ci de reprendre une nouvelle activité.

La fondation d'une nouvelle institution de crédit pour la petite propriété a été réalisée par la loi de 1937. On a adopté le système d'un institut central, avec un capital initial d'un milliard de lei, formé par la contribution de l'Etat, de la Banque Nationale et des institutions actuelles de crédit.

Cette institution fait des opérations avec les coopératives agricoles, avec les institutions régionales (créées par le Crédit Foncier Rural), avec le Crédit Foncier Rural, le Crédit Agricole Hypothécaire et même avec des petites banques régionales, là où on ne trouve pas de banques coopératives. Elle est sur le point d'être définitivement organisée.

Ayant créé ces nouvelles institutions de crédit, nous espérons que le problème du crédit pour la pe-

tite et la moyenne propriété en Roumanie est résolu et que l'agriculture roumaine trouvera la prospérité que lui offre la richesse de son sol.

Vu, le président,

NOGARO

Vu, le Doyen,

Edgard ALLIX

Vu et permis d'imprimer,

Le Recteur de l'Académie de Paris,

G. ROUSSY

Bibliographie

- Macovei :** Le Crédit agricole et le Crédit foncier en Roumanie. Thèse 1912.
- C. Calugareano :** Le Crédit foncier rural. Bucarest 1901.
- G. D. Creanga :** La propriété rurale en Roumanie.
- L. Boltus :** Le Crédit agricole. Bucarest 1901.
Quelques mots sur l'activité du
Crédit agricole.
- Gr. Vulturesco :** Les sociétés de crédit foncier 1889.
- I. D. Protopopesco :** Mouvement coopératif. Bucarest 1909.
- Georgesco :** Réforme agraire en Roumanie. Paris 1908.
- Alimanesteano :** Le Crédit agricole dans ses rapports avec la coopération. 1935.
- Borie V. :** Etude sur le Crédit agricole et le Crédit foncier en France et à l'étranger. Paris 1928.
- Blaise :** Crédit agricole. Paris 1927.
- Décherune P. :** Le Crédit agricole. (Le temps 23 janvier 1934.)
- Gide (Ch.) :** Associations coopératives agricoles. 1925. La coopération dans les pays latins. 1927.
- Lecolle P. :** Les associations agricoles. Paris 1912.
- Loga :** Le Crédit agricole international.
- Schulz Delitch H. :** Les Banques d'avances et de crédit.
- L. Tarde :** Les opérations des caisses de crédit agricole mutuel.

- P. Stefanescu :** Comptabilité des crédits fonciers. 1906.
- G. Ionesco-Sisesti :** La question paysanne. 1907.
- Sp. Haret :** La question paysanne. 1907.
- Dr. G. Creanga :** La Politique agraire. 1912. - Bulletin de l'Institut économique roumain. 1929.
- S. P. Radiano :** Du passé et présent de l'agriculture roumaine. 1906. '
- Vulturesco :** Explication théorique et pratique de la loi et statuts du Crédit Foncier. 1906.
- Colesco :** Progrès économiques de la Roumanie réalisés sous le règne de S. M. le roi Carol I. 1907.
- V. Alexandresco :** Valorification des produits agricoles.

Table des Matières

Introduction	7
Définition des crédits fonciers	15
Pourquoi les crédits fonciers ont été créés	16
Historique des crédits fonciers	17
Les institutions de crédit foncier en Roumanie	21
La constitution, l'organisation et le fonctionnement du	
Crédit Foncier Rural de Roumanie	24
Emprunts agricoles	29
Privilèges accordés aux sociétés de crédit foncier	33
Les effets de la mise en possession vis-à-vis	
des tiers	35
La vente des immeubles	36
Les lois agricoles de la Roumanie au XX ^e siècle	40
Pacages communaux	40
La loi contre les trusts des fermiers du 12 avril	
1908	42
La loi relative aux sociétés civiles de crédit foncier	
rural du 22 juin 1923	42
Principe de la loi du 22 juin 1923	47
Opérations pour améliorations foncières	49
Prêts pour exploitations agricoles	50
Fonds de réserve pour les opérations du crédit	51
Transformation de la première Société de Crédit	
Foncier Roumain en « Société Civile de	
Crédit Foncier Rural »	52
Administration de la Société	53
Le comité de direction	56
La direction de la société	57
Les Fonctionnaires de la société	59
Les censeurs	59
L'assemblée générale	60
La nouvelle loi du Crédit agricole du 20 août 1929	63
Dispositions fondamentales	63
Innovations nuisibles	64

L'activité du Crédit Foncier Rural	72
Activité du Crédit Foncier Rural d'après la loi de 1873	72
Difficultés d'ordre juridique	72
Difficultés d'ordre économique	75
Avantages offerts aux emprunteurs	76
Les opérations de prêts et les changements sur- venus à cause des événements politiques et économiques	78
La guerre et l'expropriation agraire	80
L'expropriation agraire	82
Les effets de l'expropriation vis-à-vis du Crédit Rural	85
L'activité du Crédit Foncier Rural après la loi du 22 juin 1923	87
Section foncière :	
1) Prêts par émission de titres fonciers	89
2) Prêts pour améliorations foncières	90
La section bancaire	93
1) Prêts pour les exploitations agricoles	93
2) Prêts par virements	94
Récapitulation des opérations	96
L'assainissement des dettes	96
La loi de liquidation des dettes agricoles et urbai- nes, du 7 avril 1934	98
Le décret N° 2559 du 11 novembre 1936	106
Conclusions	108
Bibliographie	113

